PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
GRUPO SOLAR

MARA EDITH LOURENÇO & CIA. LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Santa Rosa de Viterbo/SP, 15 de dezembro de 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO 5

1.1. DEFINIÇÕES. 5

1.2. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO. 5

2. INTRODUÇÃO 6

2.1. HISTÓRICO DO GRUPO SOLAR. 6

2.2. RAZÕES DA CRISE E A NECESSIDADE DE PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. 8

2.3. A CAPACIDADE DE SUPERAÇÃO DA CRISE E OBJETIVO DESTE PLANO. 10

3. PREMISSAS FUNDAMENTAIS 12

3.1. ALICERCES ECONÔMICO-FINANCEIROS. 12

3.2. POSTURA COLABORATIVA DOS CREDORES. 13

3.3. COOPERAÇÃO JURISDICIONAL. 14

3.4. DOS CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL. 14

4. O PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO DO GRUPO SOLAR 15

4.1. MEIOS DE RECUPERAÇÃO. 15

4.2. REESTRUTURAÇÃO DE DÍVIDAS. 15

4.3. NOVOS RECURSOS. 15

4.4. ALIENAÇÃO DE ATIVOS E/OU CONSTITUIÇÃO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS - UPI. 16

5. PROPOSTA DE REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS 16

5.1. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I). 16

5.1.1. Créditos de natureza salarial (art. 54, § único da LFRE). 16

5.1.2. Demais Créditos derivados da Legislação Trabalhista ou decorrentes de acidente de trabalho (art. 54, *caput* da LFRE). 17

5.2. PAGAMENTO DOS CREDORES GARANTIA REAL (CLASSE II). 17

5.2.1. Forma de pagamento. 17

5.2.2. Correção monetária e juros. 17

5.3. PAGAMENTO DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III). 18

5.3.1. Forma de pagamento. 18

5.3.2. Correção monetária e juros. 19

5.4. PAGAMENTO DOS CREDORES MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – ME E EPP (CLASSE IV). 19

5.5. CREDORES APOIADORES. 19

5.5.1 Credores Apoiadores Fornecedores e Prestadores Serviços. 20

5.5.2 Credores Apoiadores Instituições Financeiras. 20

5.6. CREDORES EXTRACONCURSAIS ADERENTES. 21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

5.7. MULTAS E ENCARGOS FINANCEIROS. 21
5.8. CRÉDITOS ILÍQUIDOS. 22
5.9. CRÉDITOS RETARDATÁRIOS. 22
5.10. REDUÇÃO DO VALOR DO CRÉDITO. 23
5.11. CESSÃO DE CRÉDITOS. 23
5.12. FORMA DE PAGAMENTO. 23
6. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO 24
6.1. VINCULAÇÃO DO PLANO. 24
6.2. NOVAÇÃO. 24
6.3. RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS. 24
6.4. RATIFICAÇÃO DOS ATOS. 25
6.5. EXTINÇÃO DAS AÇÕES E CANCELAMENTO DAS CONSTRIÇÕES, NEGATIVAÇÕES E PROTESTOS. 25
6.5.1 Suspensão da exigibilidade. 26
6.6. COMPENSAÇÃO DOS CRÉDITOS. 26
6.7. QUITAÇÃO. 26
7. DISPOSIÇÕES GERAIS 27
7.1. CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS. 27
7.2. MANUTENÇÃO DA ATIVIDADE. 27
7.3. ANEXOS. 27
7.4. COMUNICAÇÕES. 27
7.5. DATA DO PAGAMENTO. 27
7.6. DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO. 28
7.7. LEI APLICÁVEL. 28
7.8. ELEIÇÃO DE FORO. 28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MARA EDITH LOURENÇO & CIA. LTDA., sociedade Empresária limitada, denominada Matriz e Loja 1, inscrita no CNPJ sob o nº. 01.523.743/0001-09 com sede na Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Av. Professora Luiza Garcia Ribeiro nº 480, Conjunto Habitacional Liliana Urtiaga Andreazza, CEP 14.270-000; Depósito de Gás, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.523.743/0004-51, com sede na Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Rua Caetano Eleutério nº 457, Jardim Petrópolis, CEP 14.270-000; Loja 03, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.523.743/0006-13, com sede na Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Prof. José Dilermano Ribeiro nº 370, Jardim Julio Moretti, CEP 14.270-000; Loja 04, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.523.743/0007-02, com sede na Comarca de Santa Cruz das Palmeiras, Estado de São Paulo, na Rua 13 de Maio nº 934, Centro, CEP 13.650-000; Posto de Combustível, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.523.743/0008-85, com sede na Comarca de Santa Cruz das Palmeiras, Estado de São Paulo, na Rua XV de Novembro nº 1.145, Centro, CEP 13.650-000; Loja 05, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.523.743/0009-66, com sede na Comarca de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Neje Farah nº 333, Bela Vista, CEP 13.720-000; Loja 06, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.523.743/0010-08, com sede na Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Rua Prof. José Dilermando Ribeiro nº 370, sala 01, Jardim Julio Moretti, CEP 14.270-000; e Loja 07, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.523.743/0012-61, com sede na Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Professor João Fiúsa nº 3.007, Jardim Canadá, CEP 14.024-260, doravante em conjunto "Grupo Solar" ou "Recuperandas", propõem o presente **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ("Plano"), na forma dos artigos 48, 58, 69-L e seguintes da Lei nº 11.101/2005 ("LRFE"), com o objetivo de viabilizar a superação da crise econômico-financeira que vêm enfrentando, permitindo, assim, a preservação de sua função social, dos postos de trabalho e de suas atividades, em consonância com o artigo 47 da LFRE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

1. DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.1. DEFINIÇÕES.

Os termos e expressões indicadas neste Plano em letras maiúsculas terão os significados que lhes são atribuídos na listagem anexa (**Anexo I**). As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado.

1.2. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO.

Regra de Interpretação. Exceto se exposto expressamente de forma diversa, referências a capítulos, cláusulas e anexos mencionados neste Plano, referem-se a capítulos, cláusulas e anexos deste Plano.

Títulos. Os títulos dos Capítulos e das Cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

Termos. A menção aos termos "inclusive", "incluem", "incluindo" e termos similares não deve ser interpretada como forma de limitar tal declaração, termo ou assunto que lhe seguir imediatamente.

Referências. As referências a quaisquer anexos, documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto. Ainda, as referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

2. INTRODUÇÃO

2.1. HISTÓRICO DO GRUPO SOLAR.

A origem do Solar Supermercados se deu há quase três décadas, quando os irmãos Lourenço (Mara, Mirian e Marcos), nascidos em Santa Cruz da Estrela/SP, realizaram, em 1996, a aquisição de um pequeno açougue em Tambaú/SP. O referido comércio, tempos depois, se transformou em um supermercado completo, agregando açougue, padaria e outros. A primeira loja Solar Supermercados, no entanto, foi inaugurada em Santa Rosa de Viterbo/SP, após a família Lourenço comprar uma pequena mercearia. Ali, vislumbraram a oportunidade de fazer diferente, fidelizando seus clientes com atendimento cuidadoso e produtos de qualidade com o melhor preço.

Em seus mais de 30 anos de atividades, a atuação do Grupo esteve concentrada em pequenos munícipios do interior paulista, chegando a operar 6 lojas nas cidades de Santa Rosa do Viterbo, Santa Cruz das Palmeiras, São José do Rio Pardo e Tambaú.

Com o objetivo de ampliar as operações e alcançar novos mercados, em 2021, os irmãos Lourenço decidem investir em uma nova loja, com conceito *premium,* localizada em Ribeirão Preto/SP – cidade de muito maior porte populacional e econômico – voltada ao público das classes A e B. Para a concretização desse grande projeto, adquiriram terreno em bairro nobre da cidade e construíram um centro comercial de cerca de 17 (dezessete) mil metros quadrados. Gozando de boa reputação no mercado e sendo uma empresa financeiramente saudável, o Grupo obteve junto às instituições financeiras os recursos necessários ao financiamento do projeto.

O Alma Julia Supermecato consiste em uma loja inovadora, idealizada de acordo com as tendências de mercado e as melhores práticas de sustentabilidade, tais como: uso de energia renovável, sacolas biodegradáveis, descarte consciente do lixo e ressignificação de resíduos sólidos.

O complexo foi projetado para acomodar um centro de compras composto por 17 (dezessete) pontos comerciais, dos quais 11 já estão locados e ocupados por operações de vestuário, academias fitness e pilates, acessórios, brinquedos, farmácia, lavanderia, salão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

de beleza e alimentação. Há também espaços direcionados para a instalação de uma grande academia – em uma área de 1.500m², atualmente em fase de negociação -, um restaurante, um pet shop, agência dos correios, lotérica, dentre outras operações de prestação de serviços.

Dessa forma, o Alma Julia Supermercato passa a oferecer ao público de Ribeirão Preto e região o conceito de *one stop shop,* onde o consumidor terá o conforto, a segurança e comodidade de, em um único lugar, fazer suas compras em um supermercado *premium* e, ao mesmo tempo, resolver várias outras demandas, sem ter que tirar o carro do estacionamento.

Atualmente, o Grupo é formado por uma rede de 5 lojas, sendo o Alma Julia em Ribeirão Preto, duas lojas Solar Supermercados em Santa Rosa do Viterbo, uma em São José do Rio Pardo e uma em Santa Cruz das Palmeiras, além de um posto de combustíveis também localizado nesta última. Sua sede administrativa permanece em Santa Rosa do Viterbo, no mesmo prédio ocupado pela Loja 3. Dessa forma, a diretoria, o departamento administrativo-financeiro, de compras e de recursos humanos operam de maneira centralizada a fim de atender a todas as lojas do Grupo, que conta com um total de 337 funcionários (Nov/2023).

A tabela abaixo ilustra a alinha do tempo da história do Grupo Solar, contendo uma síntese dos principais acontecimentos desde sua fundação até o momento.

1987	Início das atividades no varejo após assumir um pequeno açougue em **Tambaú/SP**;
1996	Fechamento do açougue e abertura da **Loja 1** com a aquisição de um supermercado falido em **Santa Rosa de Viterbo/SP**;
2002	Abertura **Loja 2** em **Santa Rosa de Viterbo/SP**;
2005	Mudança da **Loja 1** para uma localização melhor no mesmo bairro em que já estava instalada, na avenida principal;
2009	Abertura da **Loja 3** em **Santa Rosa de Viterbo/SP**;
2014	Abertura da **Loja 4** em **Santa Cruz das Palmeiras/SP**;
2017	Abertura do **Posto de Combustíveis** em **Santa Cruz das Palmeiras/SP**;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

2019	Abertura da **Loja 5** em **São José do Rio Pardo/SP**;
2019	Encerramento da **Loja 2 em Santa Rosa do Viterbo/SP,** permanecendo com as **Lojas 1 e 3**;
2020	Estudo de mercado e concepção do projeto da **Alma Julia Supermercato,** com conceito premium em **Ribeirão Preto/SP**;
2021	Abertura da **Loja 6** em **Tambaú/SP** através da compra do fundo de comércio de um supermercado já existente no município;
Dez/21	Início da construção da **Loja 7 – Alma Julia Supermercato** em **Ribeirão Preto/SP**;
Mar/23	Abertura **Loja 7 – Alma Julia –** em **Ribeirão Preto/SP**;
Set/23	Devolução da **Loja 6** de **Tambaú/SP** para o antigo proprietário;

No exercício de 2021, o Grupo apresentou um faturamento total de R$ 117.361.586,00 (cento e dezessete milhões, trezentos e sessenta e um mil, quinhentos e oitenta e seis reais). Em 2022, alcançou R$ 140.243.417,71 (cento e quarenta milhões, duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e dezessete reais e setenta e um centavos) e em 2023, atingiu, até o outubro, R$ 146.284.319,34 (cento e quarenta milhões, duzentos e oitenta e quatro mil, trezentos e dezenove reais e trinta e quatro centavos). A expectativa é para que o Grupo encerre o ano com faturamento em torno de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões). Deste modo, apresentou crescimento de 19,50% de 2021 para 2022, com previsão de 28,35% de 2022 para 2023.

2.2. RAZÕES DA CRISE E A NECESSIDADE DE PRESERVAÇÃO DA EMPRESA.

A razão central da crise financeira enfrentada pelo Grupo Solar está relacionada a um equívoco estratégico cometido pela administração, que decidiu realizar um grande investimento na construção do empreendimento comercial de Ribeirão Preto/SP – complexo Alma Julia Supermercato -, apostando em um patamar de faturamento inicial que não se concretizou. Isso ocorreu por diversos motivos, dentre eles o cenário econômico brasileiro desfavorável, com o grande aumento na taxa de juros desde a concepção do projeto – saltando de 2% a.a. em fevereiro de 2021 para 13,75% em setembro de 2022 – e a queda substancial das vendas no varejo de alta renda,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

principalmente no primeiro semestre de 2023, período de inauguração do empreendimento.

Vale ressaltar que a operação do Grupo Solar sempre foi financeiramente saudável, tendo se mantido dessa forma até o ano de 2021, quando da concepção do Alma Julia, onde foi investido cerca de 85 milhões de reais, obtidos por meio de empréstimos bancários com instituições financeiras tradicionais.

A decisão de se alavancar para custear o projeto foi baseada em um plano de negócios que não se materializou dentro do prazo esperado. Alguns riscos não previstos, como o aumento da Taxa Selic, os efeitos do pós-pandemia aliados à guerra da Rússia contra Ucrânia, o atraso no cronograma das obras e na inauguração do Alma Julia Supermercato, trouxeram um cenário totalmente adverso, contribuindo para um período de grandes dificuldades, incertezas e principalmente escassez de recursos.

Nesse contexto, o novo empreendimento desestabilizou por completo o fluxo de caixa do Grupo, que se viu pressionado a contrair novos empréstimos a custos elevados. Parte dos recursos foram utilizados para o término da obra, montagem e abastecimento do Alma Julia e parte para capital de giro, de maneira a manter a operação das demais lojas.

No que tange a performance do Alma Julia Supermecato, o atraso de 6 (seis) meses nas obras forçou a sua inauguração em um momento de baixa nas vendas do varejo. Além disso, a administração subestimou o prazo para o atingimento do ponto de equilíbrio da operação, baseando-se na experiência adquirida das lojas que operavam até então. O Grupo então precisou arcar com os custos fixos operacionais do novo empreendimento nos primeiros meses de funcionamento, até que a receita da operação do Alma Julia Supermecato somada à receita de aluguéis das lojas adjacentes fosse suficiente para atingir o ponto de equilíbrio do negócio.

Outro desafio subestimado pela administração, foi o período necessário para que o Alma Julia Supermercato atinja a sua maturidade, ou seja, o seu potencial faturamento. Estima-se que a formação do ponto comercial e a fidelização de clientes frente a concorrência de Ribeirão Preto/SP leve entre 12 (doze) a 18 (dezoito) meses. O alcance dessa maturação consiste em fator crucial para que o Grupo tenha capacidade de honrar com o pagamento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

das dívidas. O potencial de faturamento do Alma Julia Supermercato está avaliado em R$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) mensais e encontra-se em torno de R$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais), um pouco mais da metade.

Diante desse cenário, o Grupo passa a vivenciar uma situação inédita de crise financeira, com fluxo de caixa escasso e sem capacidade de honrar com as parcelas do endividamento contraído. Para piorar a situação, grande parte dos recebíveis de cartão crédito foram cedidos fiduciariamente aos bancos, que passaram a reter os recursos. Isso limitou drasticamente o capital de giro do Grupo, essencial à reposição de mercadorias e abastecimento das lojas.

Em julho de 2023, após a tentativa de ingressar com uma recuperação judicial que foi indeferida pelo juízo, a administração contratou assessorias jurídica e financeira especializadas para conduzirem o processo de reestruturação do Grupo. Uma vez constatada a sua viabilidade econômica, um novo pedido de recuperação judicial se mostrou inevitável, dado ao processo de consolidação de seu principal ativo - o imóvel onde encontra-se o empreendimento do Alma Júlia Supermercato, em Ribeirão Preto -, iniciado por dois dos bancos credores.

Na análise dos assessores, o Grupo Solar é absolutamente viável, desde que haja a reestruturação de seu endividamento, proposto neste Plano.

2.3. A CAPACIDADE DE SUPERAÇÃO DA CRISE E OBJETIVO DESTE PLANO.

Em atendimento às disposições da LFRE, especialmente ao disposto no art. 53, juntamente com o presente Plano de Recuperação Judicial, a Recuperanda apresenta o Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro (**Anexo II**) e o Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos (**Anexo III**), levando em conta o binômio possibilidade/capacidade de pagamento do Grupo Solar.

Por meio de tais laudos, é possível extrair que, não obstante a delicada situação econômico-financeira que vem enfrentando, o Grupo Solar reúne condições suficientes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

para o seu soerguimento, principalmente se considerar a aprovação deste Plano e a implementação dos meios de reestruturação ora propostos. Partes dessas medidas já vem sendo implementadas pelo Grupo, a saber:

a) Comitê de gestão, a fim de deliberar acerca de temas estratégicos de forma mais assertiva;

b) Parcerias estratégicas e negociação com os principais fornecedores de maneira a evitar possível desabastecimento nas lojas;

c) Redução de custos: por meio da validação e otimização dos processos administrativos e operacionais a fim de eliminar gargalos e diminuir gastos. Devolução do fundo de comércio da Loja 6, de Tambaú/SP, para o antigo proprietário, por ser deficitária. Esta medida, além de estancar os prejuízos ocasionados por esta unidade, direciona o foco e os esforços do Grupo para as lojas que geram resultado e que possuem potencial de crescimento, com destaque para a Loja 7 – Alma Júlia Supermercato.

d) Gestão inteligente de estoques: redução do volume estocado e aumento do giro reduzindo a necessidade de capital empregado em giro e gastos com perdas de mercadoria.

e) Atração e fidelização de clientes para o Alma Julia Supermercato: intensificação das ações e campanhas de marketing e de programas de recompensa que oferecem descontos e benefícios a clientes fiéis.

f) Planejamento e controle financeiro: com o intuito de reduzir despesas não operacionais, identificar necessidades de capital de giro, assegurar o abastecimento das lojas no curto prazo e a retomada dos resultados e da capacidade de pagamento no médio e longo prazo.

g) Investimento em treinamento: a capacitação dos colaboradores, especialmente nas áreas de atendimento ao cliente, de compras e financeira, contribuindo para a melhora dos resultados e o enfrentamento da crise.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

Cabe mencionar que, antes mesmo do ajuizamento da Recuperação Judicial, o Grupo Solar deu início ao processo de reestruturação financeira e operacional, com o objetivo de se adequar à nova realidade que se impõe e a manter hígidas as suas atividades, preservando os postos de trabalho, o recolhimento de tributos e o interesse dos credores.

Assim, com as medidas de reestruturação descritas neste Plano associadas ao remédio legal da Recuperação Judicial, espera-se que a situação de crise enfrentada pelo Grupo seja superada por meio de uma negociação transparente, coletiva e estruturada com seus credores.

Este Plano constitui, portanto, mais uma importante etapa de um processo de reestruturação abrangente que vem sendo levado a efeito em diversas frentes.

3. PREMISSAS FUNDAMENTAIS

3.1. ALICERCES ECONÔMICO-FINANCEIROS.

Para que as Grupo Solar possa alcançar o soerguimento econômico, financeiro e operacional almejado, é imprescindível a continuidade de suas atividades.

Conforme Laudo de Viabilidade subscrito por empresa especializada e parte integrante do presente Plano (**Anexo II**), o Grupo Solar apresenta fluxo de caixa operacional suficiente ao cumprimento de suas obrigações (custos e despesas), com atestada viabilidade econômico-financeira. A proposta de pagamento apresentada na cláusula 5 deste Plano leva em conta o binômio possibilidade/capacidade de pagamento, de modo que a continuidade e a otimização da operação, visando o aumento do resultado operacional, representam as diretrizes desta Recuperação Judicial.

Neste sentido, considerando que as atividades do Grupo demandam financiamentos e investimento para o seu desenvolvimento, a Recuperanda poderá buscar parcerias comerciais e novos recursos no mercado junto a investidores, instituições financeiras, fundos de investimento e interessados em geral, com o objetivo de assegurar a continuidade de rentabilidade de suas operações. Dentro dessa perspectiva, não apenas a proteção de seu caixa e de seus ativos, como também a obtenção de linhas de crédito,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

configuram-se como fatores econômico-financeiros essenciais ao soerguimento empresarial.

Dessa forma, todo e qualquer valor oriundo de eventuais financiamentos contraídos pelo Grupo Solar – Financiamento DIP – será utilizado para a readequação do negócio e reestruturação das dívidas, de modo a permitir o cumprimento deste Plano. Da mesma maneira, poderão vir a ser utilizados, conforme os critérios de conveniência e oportunidade, recursos oriundos da alienação de Unidades Produtivas Isoladas – UPIs, conforme previsto no artigo 60 da LFRE, para a reestruturação operacional e financeira, sendo que eventuais UPIs serão alienadas em conformidade com a **Cláusula 4.5** deste Plano.

A captação de recursos e a otimização operacional e financeira são fundamentais ao êxito do presente Plano, a fim de viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do Grupo, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

3.2. POSTURA COLABORATIVA DOS CREDORES.

Para que possa reestruturar sua operação e desenvolver seu plano de negócios, o Grupo Solar buscará soluções junto a fornecedores de bens e/ou serviços, bem como junto a credores e parceiros comerciais, que mantiverem a relação comercial com a Recuperanda durante o período de Recuperação Judicial, atuando como Credor Apoiador e Credor Extraconcursal Aderente, com a devida proteção conferida pela LFRE.

Assim, todo e qualquer Credor que tenha ou não créditos habilitados na Recuperação Judicial, mesmo que a sua liquidez e classificação definitiva – inclusive como eventual Credor Extraconcursal e/ou Credor Extraconcursal Aderente – ainda dependa de verificação e confirmação pelo Administrador Judicial e/ou pelo Juízo da Recuperação, poderá assumir posição de contribuição, apoio e suporte ao Grupo Solar, conforme disposições previstas no presente Plano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

Assim, poderá ser concedido tratamento privilegiado e precedência de recebimento a estes Credores Apoiadores e aos Credores Extraconcursais Aderentes, desde que haja prévia concordância da Recuperanda, inclusive em hipótese de superveniente falência, conforme previsto nos artigos 67, *caput*, e parágrafo único, 84 e 149 da LFRE.

O Grupo Solar se reserva no direito de aceitar ou não as condições de valores, prazos, e taxas propostas pelos Credores Apoiadores e Credores Extraconcursais Aderentes, podendo, para tanto, contratar quantos Credores Apoiadores e Credores Extraconcursais Aderentes entender necessário, em termos e diferentes condições ajustados entre as partes, buscando sempre as melhores condições para viabilizar a sua recuperação.

3.3. COOPERAÇÃO JURISDICIONAL.

Nos termos da **Cláusula 5.3**, uma das premissas do Plano é a postura colaborativa que deve haver entre todos os credores, sujeitos ou não à Recuperação Judicial. De igual modo, é essencial que haja uma postura colaborativa entre os órgãos jurisdicionais, valendo-se do princípio da cooperação jurisdicional instituído pelo Código de Processo Civil, de maneira que absolutamente todo e qualquer ato constritivo contra o patrimônio da Recuperanda, que comprometa o cumprimento deste Plano, seja submetido ao crivo do Juízo da Recuperação visando a manutenção da atividade empresarial. A cooperação jurisdicional se aplica, mas não se limita, aos créditos referidos nos §§3º e 4º do artigo 49 da LFRE e às execuções fiscais, conforme preceitua o artigo 6º, §§7º-A e 7º-B da LFRE.

3.4. DOS CRÉDITOS SUJEITOS À RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Em atenção ao disposto no artigo 49 da LFRE, estão sujeitos à Recuperação Judicial todos os créditos cujo fato gerador seja anterior à Data do Pedido de Recuperação Judicial, independentemente da sua inclusão ou não na Lista de Credores.

Caso exista algum Credor Concursal que não tenha sido devidamente habilitado na Lista de Credores pela Recuperanda e/ou pelo Ilmo. Administrador Judicial, é de responsabilidade única e exclusiva deste credor apresentar incidente de habilitação de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

crédito em conformidade com o disposto no artigo 9º e seguintes da LFRE para o recebimento do respectivo crédito.

4. O PROJETO DE REESTRUTURAÇÃO DO GRUPO SOLAR

4.1. MEIOS DE RECUPERAÇÃO.

Para contornar o momento delicado e efetivamente superar a situação de crise, o Grupo Solar propõe a possibilidade de adoção de medidas previstas nos artigos 50 e 53 da LRFE, a saber, mas não se limitando a: **(i)** a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações; **(ii)** realização de operações como cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, se necessário; **(iii)** alteração do controle societário; **(iv)** aumento de capital social; **(v)** dação em pagamento ou novação de dívidas; **(vi)** venda parcial de bens; **(vii)** equalização de encargos financeiros; **(viii)** conversão de dívida em capital social; e **(ix)** venda integral de sociedade e ou de ativos, na forma de UPIs.

Nas linhas seguintes a Recuperanda descreve, de forma pormenorizada, as medidas que serão empregadas para o soerguimento e manutenção das atividades do Grupo.

4.2. REESTRUTURAÇÃO DE DÍVIDAS.

Para que o Grupo Solar consiga alcançar o almejado equilíbrio econômico-financeiro, com a manutenção de suas atividades comerciais, será indispensável a reestruturação das dívidas contraídas perante os Credores Concursais, nos termos do exposto na **Cláusula 5** e seguintes, resguardados os limites impostos pela LFRE e por este Plano.

4.3. NOVOS RECURSOS.

A Recuperanda poderá prospectar e adotar medidas, mesmo durante a Recuperação Judicial, visando à obtenção de novos recursos junto a Credores, investidores, instituições financeiras ou outros interessados em aportar recursos no Grupo Solar, observados os termos deste Plano e os artigos 67 e 69-A a 69-F LFRE, quando aplicável. A prospecção de novos recursos não deverá causar óbices às medidas de reestruturação previstas neste

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

Plano, declaradas desde já como prioritárias pela Recuperanda. Os novos recursos terão natureza extraconcursal para fins do disposto na LFRE, podendo contar com a constituição de novas garantias, tudo conforme os termos dos artigos 69-A a 69-F da LFRE, quando aplicável.

4.4. ALIENAÇÃO DE ATIVOS E/OU CONSTITUIÇÃO DE UNIDADES PRODUTIVAS ISOLADAS - UPI.

O Grupo Solar poderá promover a alienação, locação, arrendamento e/ou oneração total ou parcial de bens e/ou direitos que integram seu patrimônio e estejam refletidos em suas demonstrações financeiras, como aqueles integrantes do ativo circulante ou não circulante, sob a forma de UPI, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 60-A, 66, 66-A, 140, 141, 142 e 145, todos da LFRE, e do artigo 133 do Código Tributário Nacional; e observadas as disposições deste Plano.

5. PROPOSTA DE REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS

5.1. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I).

Até o presente momento, não existem Credores Trabalhistas na relação de credores do Grupo Solar, mas caso algum crédito venha integrar esta classe no decorrer da Recuperação Judicial, os Credores Trabalhistas receberão o pagamento de seus respectivos créditos de acordo com os termos e condições previstos nas Cláusulas abaixo.

5.1.1.Créditos de natureza salarial (art. 54, § único da LFRE).

Os Créditos de natureza estritamente salarial que integram a Lista de Credores, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Homologação Judicial do Plano, sem a incidência de multas, mediante a quitação integral do contrato de trabalho e de todas as dívidas dele decorrente, ressalvadas eventuais diferenças em verbas e valores ainda *sub judice*.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

5.1.2.Demais Créditos derivados da Legislação Trabalhista ou decorrentes de acidente de trabalho (art. 54, *caput* da LFRE).

Os demais Créditos Trabalhistas que integram a Lista de Credores serão pagos em até 12 (doze) meses contados da Homologação Judicial do PRJ, sem a incidência de multas, mediante a quitação integral do contrato de trabalho e de todas as dívidas dele decorrente, ressalvadas eventuais diferenças em verbas e valores ainda *sub judice*.

Tais créditos serão pagos, respeitando, no entanto, o limite de 150 salários-mínimos. Os valores dos créditos que excederem este montante serão pagos (apenas o valor excedente) de acordo com as condições de pagamento dos credores quirografários, conforme cláusula 5.3.1.

5.2. PAGAMENTO DOS CREDORES GARANTIA REAL (CLASSE II).

Os Credores com Garantia Real receberão o pagamento de seus respectivos Créditos de acordo com os termos e condições previstos nesta Cláusula.

5.2.1.Forma de pagamento.

Os créditos serão pagos em sua integralidade conforme valor nominal relacionado na Lista de Credores, em um prazo de 10 (dez) anos, acrescido de juros e correção monetária conforme disposto no item 5.2.2 abaixo, com carência total de 18 (dezoito) meses contados da Homologação Judicial do Plano.

5.2.2.Correção monetária e juros.

Os Créditos com Garantia Real serão pagos acrescidos de encargos financeiros de 1% a.a. (um por cento ao ano) mais taxa CDI (Certificado de Depósito Interbancário) a ser apurada mensalmente através dos órgãos oficiais, correspondentes à correção monetária e juros, contados da data da publicação oficial da decisão que conceder a Recuperação Judicial, a ser calculada sobre os Créditos, sem capitalização de tais encargos. Após o início dos pagamentos, os juros e a correção serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização de tais encargos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

5.3. PAGAMENTO DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III).

Os Credores Quirografários receberão o pagamento de seus respectivos Créditos de acordo com os termos e condições previstos nesta Cláusula.

5.3.1.Forma de pagamento.

Os créditos serão pagos no montante equivalente de 15% (quinze por cento) sobre o respectivo valor nominal relacionado na Lista de Credores, em um prazo de 15 (quinze) anos, acrescido de juros e correção monetária conforme disposto no item 5.2.2 abaixo, com carência total de 18 (dezoito) meses contados da Homologação Judicial do Plano, seguindo o critério abaixo:

ESCALONAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS	
1º e 2º Ano	1% do valor novado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescida de juros e atualização monetária, sempre no último Dia Útil de cada mês;
3º e 4º Ano	2% do valor novado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescida de juros e atualização monetária, sempre no último Dia Útil de cada mês;
5º e 6º Ano	4% do valor novado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescida de juros e atualização monetária, sempre no último Dia Útil de cada mês;
7º e 8º Ano	6% do valor novado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescida de juros e atualização monetária, sempre no último Dia Útil de cada mês;
9º e 10º Ano	8% do valor novado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescida de juros e atualização monetária, sempre no último Dia Útil de cada mês;
11º e 12º Ano	10% do valor novado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescida de juros e atualização monetária, sempre no último Dia Útil de cada mês;
13º e 14º Ano	12% do valor novado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescida de juros e atualização monetária, sempre no último Dia Útil de cada mês;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

15º Ano	14% do valor novado ao final do período de carência, em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, acrescida de juros e atualização monetária, sempre no último Dia Útil de cada mês;

5.3.2.Correção monetária e juros.

Os Créditos Quirografários serão pagos acrescidos de encargos financeiros de 1% a.a. (um por cento ao ano), correspondentes à correção monetária e juros, contados da data da publicação oficial da decisão que conceder a Recuperação Judicial, a ser calculada sobre os Créditos, sem capitalização de tais encargos. Após o início dos pagamentos, os juros e a correção serão aplicados sempre sobre o saldo devedor do mês imediatamente anterior, sem capitalização de tais encargos.

5.4. PAGAMENTO DOS CREDORES MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – ME E EPP (CLASSE IV).

Os Credores Empresas de Pequeno Porte (EPP) e Microempresas (ME) receberão o pagamento de seus respectivos Créditos de acordo com os termos e condições previstos nesta Cláusula.

Ressalta-se que, atualmente, o Grupo Solar não possui Credores Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (EPP e ME), sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial. De toda forma, caso venha a ser futuramente reconhecido qualquer Crédito de EPPs e MEs em face do Grupo Solar, devidamente incluído na Lista de Credores, tal crédito será pago na forma proposta aos Credores Quirografários, descrita nesta **Cláusula 5.3**.

5.5. CREDORES APOIADORES.

A premissa básica para adesão à cláusula de Credores Apoiadores está vinculada à continuidade da parceria comercial da forma mais benéfica e colaborativa possível à Recuperanda. Desta forma, os credores que queiram aderir a esta condição deverão manter o fornecimento de produtos e prestação de serviços, flexibilizar garantias, fornecer linhas de crédito e/ou condições mais benéficas do que as vigentes ao Grupo Solar. A

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

adoção dessa postura colaborativa com a Recuperação Judicial poderá ser formalizada por meio de instrumento particular apartado a ser assinado entre Recuperanda e credor. Assim, os credores enquadrados como Credores Apoiadores receberão da seguinte forma:

5.5.1 Credores Apoiadores Fornecedores e Prestadores Serviços.

Os Credores Apoiadores Fornecedores e Prestadores de Serviços poderão optar por receber seus Créditos Concursais da seguinte forma: os créditos serão pagos no montante equivalente a 70% (setenta por cento) sobre o respectivo valor nominal relacionado na Lista de Credores, sem o acréscimo de juros e correção monetária e no prazo de 24 (vinte e quatro) a 60 (sessenta) meses, contados da Homologação Judicial do Plano.

Na hipótese de a relação de fornecimento entre Recuperanda e Credores Apoiadores Fornecedores e Prestadores de Serviços se encerrar antes do pagamento integral do Crédito Concursal, o valor remanescente será pago na forma prevista na **Cláusula 5.2**.

5.5.2 Credores Apoiadores Instituições Financeiras.

Opção A. Os Credores Apoiadores Instituições Financeiras poderão optar por receber seus Créditos Concursais da seguinte forma: a cada novo crédito concedido pelos Credores Apoiadores Instituições Financeiras, será calculado o valor equivalente a 5% (cinco por cento) deste novo crédito para abatimento do Crédito Concursal, até que este seja quitado integralmente.

Opção B. Alternativamente, os Credores Apoiadores Instituições Financeiras poderão optar por receber seus Créditos Concursais da seguinte forma: para cada 1 real de novo crédito concedido, será pago 1 real de crédito relacionado na Lista de Credores, em um prazo de 10 (dez) anos, acrescido de juros e correção monetária de 1% ao mês mais CDI, sem capitalização de tais encargos, com carência total de 18 (dezoito) meses contados a partir da liberação dos novos recursos realizada pelo Credor Apoiador Instituições Financeiras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

Na hipótese de a relação de fornecimento entre Recuperandas e Credores Apoiadores Instituições Financeiras se encerrar antes do pagamento integral do Crédito Concursal, o valor remanescente será pago na forma prevista na **Cláusula 5.3 e 5.4**, de acordo com a respectiva Classe em que cada credor se encontra.

5.6. CREDORES EXTRACONCURSAIS ADERENTES.

Os Credores Extraconcursais que desejarem receber os seus Créditos Extraconcursais na forma deste Plano – ou seja, que optarem por se tornar Credores Extraconcursais Aderentes - poderão fazê-lo, desde que comuniquem expressamente às Recuperanda, na forma da **Cláusula 7.4**, no prazo de 30 (trinta) Dias Corridos contados da Data da Homologação Judicial do Plano, abdicando de qualquer ação judicial, incidente ou recurso neste aspecto.

Neste caso, os Credores Extraconcursais Aderentes poderão receber pela totalidade ou parte de seus Créditos na forma prevista na **Cláusula 5.3**, e **5.4** e/ou com o produto da alienação, dação, permuta ou adjudicação de ativos, desde que **(i)** esses ativos tenham sido dados em garantia fiduciária em momento anterior à Recuperação Judicial, **(ii)** tenha sido respeitado o artigo 50, § 1º da LFRE, **(iii)** os bens em questão não sejam essenciais às atividades das Recuperanda, conforme acordado entre o Grupo Solar e o respectivo Credor, mediante quitação ou amortização do crédito e/ou devolução da diferença.

Os Credores Extraconcursais Aderentes, para efeito de pagamento de créditos, terão tratamento equivalente ao dispensado aos Credores Concursais conforme enquadramento que lhes venha a ser atribuído e se sujeitarão a todos os efeitos deste Plano, renunciando, quando aplicável, a qualquer discussão referente ao valor, natureza e classificação do crédito, não possuindo, ainda, direito de arrependimento para retornar à condição originária de Credor Extraconcursal, salvo em caso de descumprimento do Plano e decretação de falência, hipótese em que serão preservados todos os direitos e garantias concedidas pelas Recuperanda anteriormente à Data do Pedido de Recuperação Judicial.

5.7. MULTAS E ENCARGOS FINANCEIROS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

Salvo nos casos expressamente previstos neste Plano, não serão exigíveis multas por inadimplemento em relação ao Crédito Concursal e não incidirão juros e/ou correção monetária sobre o valor dos Créditos que não na forma prevista neste plano.

5.8. CRÉDITOS ILÍQUIDOS.

Todos os Créditos Ilíquidos, inclusive aqueles que também vierem a ser classificados como Créditos Retardatários, serão pagos nos termos da **Cláusula 5**, de acordo com a classificação do Crédito Ílíquido, com o termo inicial para a contagem dos prazos de carência e de pagamento contado a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar a alteração ou inclusão do respectivo Crédito, observadas as regras de habilitação de crédito previstas no artigo 9º e seguintes da LFRE.

Por fim, havendo a constituição/liquidação de créditos após o encerramento da Recuperação Judicial, cujo fato gerador seja anterior à Data do Pedido de Recuperação Judicial, os pagamentos se darão nos termos e condições previstos neste Plano de Recuperação Judicial.

5.9. CRÉDITOS RETARDATÁRIOS.

Todos os Créditos Retardatários serão pagos nos termos da **Cláusula 5**, de acordo com a classificação do Crédito Retardatário, com o termo inicial para a contagem dos prazos de carência e de pagamento contado a partir do trânsito em julgado da decisão que determinar a alteração ou inclusão do respectivo Crédito, observadas as regras de habilitação de crédito previstas no artigo 9º e seguintes da LFRE.

Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concursais ou serem alterados Créditos Concursais reconhecidos na Lista de Credores por decisão do Juízo da Recuperação transitada em julgado determinando a inclusão ou alteração de tais créditos na Lista de Credores, tais novos Créditos ou o valor alterado de Créditos reconhecidos serão pagos na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da referida decisão. Para fins desta cláusula, o Credor deverá notificar a Recuperanda, na forma da **Cláusula 7.4**, quando do trânsito em julgado da decisão judicial que houver reconhecido seu novo Crédito ou a alteração do Crédito reconhecido.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

5.10. REDUÇÃO DO VALOR DO CRÉDITO.

Nas hipóteses em que for ajuizada impugnação de crédito pela Recuperanda e/ou pelo Credor Concursal visando a redução do seu crédito, a Recuperanda fará o pagamento do valor incontroverso na forma prevista neste Plano. O valor controvertido, se for o caso, será pago após o trânsito em julgado da decisão que resolver o referido incidente processual.

5.11. CESSÃO DE CRÉDITOS.

Nos termos do artigo 290 do Código Civil, as cessões de Créditos somente terão eficácia perante a Recuperanda caso estas sejam devidamente notificadas ou comunicadas à devedora de origem, sob pena de ineficácia da cessão e do pagamento efetuado ao credor originário ser considerado plenamente válido, não podendo o credor cessionário reclamar quaisquer valores da Recuperanda ou alegar descumprimento do Plano.

5.12. FORMA DE PAGAMENTO.

Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos para a conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito ("DOC"), transferência eletrônica disponível ("TED"), ou, ainda, por PIX ou outra forma acordada entre as partes. A Recuperanda poderá contratar Agente de Pagamento para a efetivação de tais pagamentos aos Credores. O comprovante de compensação bancária do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

Os Credores devem informar suas respectivas contas bancárias ou PIX para esse fim, mediante comunicação por e-mail ao endereço rj@solar.com.br. Caso o Credor não envie a referida comunicação em tempo hábil para que a Recuperanda possa realizar o respectivo pagamento na data prevista por este Plano, o Credor poderá fazê-lo em até 30 (trinta) Dias Corridos contado da referida data, hipótese na qual a Recuperanda poderá efetuar o pagamento devido em até 30 (trinta) Dias Corridos contados do recebimento da comunicação, e não estará configurado evento de descumprimento do Plano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

A conta bancária deverá ser obrigatoriamente de titularidade do Credor, salvo se as partes acordarem de maneira diversa. Caso o Credor altere as suas informações bancárias no curso da presente Recuperação Judicial, deverá formalizar a alteração no endereço de e-mail mencionado, sob pena de validade do pagamento realizado.

Em qualquer hipótese, não haverá a incidência de juros, multas, encargos moratórios e/ou incorrência em descumprimento deste Plano, caso os pagamentos devidos aos Credores deixem de ser realizados por falta de informação das contas bancárias ou PIX dos Credores Concursais.

6. EFEITOS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

6.1. VINCULAÇÃO DO PLANO.

As disposições contidas neste Plano vinculam a Recuperanda e os Credores a partir da Homologação Judicial do Plano, nos termos do artigo 59 da LFRE, e os seus respectivos cessionários e sucessores.

6.2. NOVAÇÃO.

Este Plano implica a novação dos Créditos Concursais e dos Créditos Extraconcursais Aderentes, que serão pagos exclusivamente nas formas, prazos e condições estabelecidas neste Plano. Por força da referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações, ainda que sejam compatíveis com as condições deste Plano, deixarão de ser aplicáveis e perderão sua eficácia, sendo substituídas pelas previsões contidas neste Plano.

6.3. RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS.

Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no artigo 61 da LFRE, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos artigos 61, § 2º, e 74 da LFRE.

6.4. RATIFICAÇÃO DOS ATOS.

A aprovação do Plano representará a concordância e ratificação da Recuperanda e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando, todos os atos e todas as ações necessárias a integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito.

6.5. EXTINÇÃO DAS AÇÕES E CANCELAMENTO DAS CONSTRIÇÕES, NEGATIVAÇÕES E PROTESTOS.

Por força da Homologação Judicial do Plano e a consequente novação dos Créditos, os Credores Concursais e os Credores Extraconcursais Aderentes não mais poderão, **(i)** ajuizar ou prosseguir com toda e qualquer ação judicial ou processo de qualquer tipo relacionado aos Créditos Concursais ou Extraconcursais Aderentes em face da Recuperanda, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, ou avalistas, coobrigados de regresso e/ou fiadores; **(ii)** executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito Concursal ou Extraconcursal Aderente contra a Recuperanda, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, ou avalistas, coobrigados de regresso e/ou fiadores; **(iii)** penhorar, bloquear ou arrestar quaisquer bens da Recuperanda, empresas coligadas, afiliadas, outras sociedades sob controle comum, ou de avalistas, coobrigados de regresso e/ou fiadores para satisfazer seus Créditos Concursais os Extraconcursais Aderentes ou praticar qualquer outro ato constritivo contra tais bens; **(iv)** criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos da Recuperanda para assegurar o pagamento de seus Créditos Concursais ou Extraconcursais Aderentes; e **(v)** buscar a satisfação de seus Créditos Concursais ou Extraconcursais Aderentes por quaisquer outros meios em face da Recuperanda, empresas coligadas, afiliadas e outras sociedades sob controle comum.

Para fins de clareza, todas as ações e execuções judiciais em curso contra o Grupo Solar relativas a créditos submetidos à Recuperação Judicial deverão ser extintas em razão da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

novação disposta no artigo 59 da LFRE e nos artigos 487 e 924, III, do CPC, mediante simples petição ao juízo competente, não devendo, em qualquer caso, haver condenação em honorários advocatícios. O Grupo Solar não responderá pelas custas dos processos em que tenha tomado parte no polo passivo, inclusive em incidentes de habilitação/impugnação de crédito, nos termos do artigo 5º, II da LFRE, e as partes responderão, cada uma, pelos honorários dos seus respectivos patronos, inclusive honorários de sucumbência.

6.5.1 Suspensão da exigibilidade.

As garantias originalmente prestadas serão mantidas e sua exigibilidade será suspensa. Isto é, enquanto a Recuperanda estiver adimplindo o Plano ficará suspensa a exigibilidade dos créditos em face dos avalistas, fiadores, devedores solidários ou coobrigados de qualquer natureza. De outro lado, caso haja descumprimento do Plano e/ou vencimento e/ou inadimplemento de obrigações aqui relacionadas, as garantias mencionadas poderão ser novamente exigidas.

6.6. COMPENSAÇÃO DOS CRÉDITOS.

Caso a Recuperanda e os Credores Concursais ou eventuais Credores Extraconcursais Aderentes sejam, ao mesmo tempo, devedores e credores entre si, os Créditos poderão ser compensados, desde que atendidos os requisitos do artigo 369 do Código Civil.

6.7. QUITAÇÃO.

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão de forma automática, independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Concursais e/ou Créditos Extraconcursais Aderentes, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

A quitação integral dos Créditos Concursais e/ou Créditos Extraconcursais Aderentes implica na liberação e renúncia a todos e quaisquer Créditos Concursais e/ou Créditos Extraconcursais Aderentes, não podendo mais os referidos credores reclamá-los contra a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

Recuperanda, seus diretores, gestores, conselheiros, sócios, agentes, funcionários, representantes, fiadores, avalistas, garantidores, sucessores e/ou cessionários.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS.

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à data de assinatura deste Plano, as previsões deste Plano prevalecerão.

7.2. MANUTENÇÃO DA ATIVIDADE.

Durante todo o período em que estiver em Recuperação Judicial, a Recuperanda poderá desenvolver suas atividades normalmente e exercer todos os atos adequados ao cumprimento de seu objeto social, sem que haja necessidade de prévia autorização da Assembleia de Credores ou do Juízo da Recuperação.

7.3. ANEXOS.

Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem partes dele integrantes. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, este Plano prevalecerá.

7.4. COMUNICAÇÕES.

Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, para que sejam eficazes, deverão ser feitas por e-mail ao endereço rj@solar.com.br.

7.5. DATA DO PAGAMENTO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação poderá ser realizado ou satisfeita, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

7.6. DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO.

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano deve permanecer válido e eficaz, salvo se, a critério dos Credores reunidos em Assembleia de Credores for deliberado que tal invalidade parcial do Plano compromete a capacidade de seu cumprimento, caso em que, por simples declaração, poderão restituir as Partes ao estado anterior.

7.7. LEI APLICÁVEL.

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

7.8. ELEIÇÃO DE FORO.

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

Santa Rosa de Viterbo/SP, 15 de dezembro de 2023

Mara Edith Lourenço e Cia Ltda – Em Recuperação Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

Anexo I: Definições

"Administrador Judicial": administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da LFRE, LASPRO CONSULTORES LTDA., CNPJ 22.223.371/0001-15, representada por Oreste Nestor De Souza Laspro, OAB/SP 98.628, com endereço à Rua Major Quedinho, nº 111, 18º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.050-030.

"Aprovação do Plano": Aprovação do Plano na Assembleia de Credores. Para os efeitos do Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores que votar o Plano, ainda que o Plano não seja aprovado por todas as classes de Credores. Na hipótese de ausência ou desistência de objeções, ou no caso de o Plano não ser aprovado por todas as classes de credores, nos termos do artigo 45 da LFRE, a data da Aprovação do Plano coincidirá com a decisão que homologar judicialmente o Plano, nos termos do artigo 58, *caput* e §1º, da LFRE, respectivamente.

"Assembleia Geral de Credores ou **AGC"**: Assembleia a ser instalada nos termos e para as finalidades especificadas nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LFRE.

"Classes": Categorias nas quais se classificam os Créditos Concursais da Recuperanda de acordo com a natureza dos Créditos Concursais, conforme o previsto no artigo 41, da LFRE.

"Créditos Concursais": são os créditos e obrigações detidos pelos Credores contra o Grupo Solar, ou pelos quais a Recuperanda possam vir a responder por qualquer tipo de coobrigação, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial ou procedimento arbitral, existentes na Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a Data do Pedido, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações existentes na Data do Pedido, sujeitos à Recuperação Judicial no montante estabelecido na Lista de Credores e que, em razão disso, podem ser alterados por este Plano, nos termos da LFRE.

"Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte": são os Créditos detidos por Credores Concursais constituídos sob a forma de microempresas e empresas de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

pequeno porte, conforme definidas pela Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, conforme previsto no artigo 41, inciso IV, da LFRE.

"Créditos Extraconcursais": são os Créditos que não se sujeitam à Recuperação Judicial, nos termos dos artigos 49, §§ 3º e 4º, e 67 da LFRE, bem como os créditos que apenas venham a existir após a Data do Pedido ou cujo fato gerador seja posterior à Data do Pedido, ou que decorram de contratos, instrumentos ou obrigações posteriores à Data do Pedido.

"Créditos Extraconcursais Aderentes": são os Créditos de Credores Extraconcursais que resolverem aderir aos termos deste Plano, recebendo seus Créditos Extraconcursais nas formas e prazos aqui dispostos. Isto é, para efeito de pagamento dos Créditos, terão tratamento equivalente ao dispensado aos Créditos Concursais, conforme enquadramento que lhes venha a ser atribuído e se sujeitarão a todos os efeitos deste Plano.

"Créditos Ilíquidos": são os Créditos detidos pelos Credores contra a Recuperanda, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, objeto ou não de disputa judicial ou administrativa ou procedimento arbitral, iniciados ou não, derivados de quaisquer relações jurídicas e contratos existentes antes da Data do Pedido, ainda que liquidados até da Data de Homologação Judicial do Plano, incluindo serviços já prestados e pendentes de medição, cuja existência e/ou valores sejam ou venham a ser questionados pela Recuperanda.

"Créditos Quirografários": são os Créditos quirografários, conforme previstos nos artigos 41, inciso III, e 83, inciso VI, da LFRE.

"Créditos Trabalhistas": são os créditos e direitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho anteriores à Data do Pedido, nos termos do artigo 41, inciso I, e 83, inciso I, da LFRE, reconhecidos pela Recuperanda ou fixados por sentença judicial transitada em julgado movida por seus funcionários ou ex-funcionários.

"Credores": são as pessoas físicas ou jurídicas detentoras de Créditos, estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

“<u>Credores Apoiadores</u>”: tem o significado atribuído na **Cláusula 5.5**, tratando-se de credor ou grupo de credores, inclusive fornecedores, prestadores de serviços, instituições financeiras, *factorings* do Grupo Solar, que tenham créditos habilitados na presente Recuperação Judicial, mesmo que sua classificação definitiva – inclusive como eventual credor extraconcursal e/ou extraconcursal aderente – ainda dependa de verificação e confirmação pelo Administrador Judicial ou pelo Juízo da Recuperação, que opte por assumir posição de contribuição às Recuperandas através da concessão de novas linhas de créditos, adiantamento e liberação de novos recursos, liberação total ou parcial de garantias – desde que com o consentimento da Recuperanda, fornecimento continuado de matéria-prima, bens e serviços em condições competitivas, manutenção de contratos e viabilização de novas contratações das atividades desenvolvidas sociedades do Grupo Solar, ou qualquer outro tipo de concessão ou transação que venha a ajudar na superação da crise, os quais terão o tratamento previsto nos artigos 67, parágrafo único, 84 e 149 da LFRE e demais disposições legais aplicáveis, com objetivo de equalizar a estrutura de capital da Recuperanda.

“<u>Credores Concursais</u>”: são os Credores titulares de Créditos Concursais.

“<u>Credores Extraconcursais</u>”: são os Credores titulares de Créditos Extraconcursais.

“<u>Credores Extraconcursais Aderentes</u>”: são os Credores que resolverem aderir aos termos deste Plano, recebendo seus Créditos Extraconcursais nas formas e prazos aqui dispostos.

“<u>Credores Ilíquidos</u>”: são os Credores titulares de Créditos Ilíquidos.

“<u>Credores Microempresas e Empresas de Pequeno Porte</u>”: são os Credores Concursais titulares de Créditos de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

“<u>Credores Quirografários</u>”: são os Credores Concursais titulares de Créditos Quirografários.

“<u>Credores Retardatários</u>”: são os Credores que, em razão da apresentação de habilitações retardatárias, ou mediante qualquer outro incidente, ofício, determinação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

judicial ou requerimento de qualquer natureza formulado com a mesma finalidade, forem incluídos na Lista de Credores após o decurso do prazo de 10 (dez) dias contados da publicação na imprensa oficial do Edital a que se refere o artigo 7º, § 2º, da LFRE.

"Credores Trabalhistas": são os Credores Concursais titulares de Créditos Trabalhistas.

"Data de Homologação Judicial do Plano": é data do trânsito em julgado da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação Judicial e conceder a Recuperação Judicial, nos termos do caput do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1º da LFRE, caso não haja recursos ou, ainda, a data da decisão de segunda instância que negar eventual pedido de efeito suspensivo formulado em sede de recurso.

"Data do Pedido": é o dia 05 de outubro de 2023, data em que a Recuperanda distribuiu o pedido de Recuperação Judicial.

"Dia Corrido": para fins deste Plano, Dia Corrido será qualquer dia, de modo que os prazos contados em Dias Corridos não sejam suspensos ou interrompidos, à exceção do dia do vencimento.

"Dia Útil": para fins deste Plano, Dia Útil será qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional, feriado no Estado de São Paulo ou feriado municipal na Cidade de Santa Rosa de Viterbo ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de Santa Rosa de Viterbo.

"Edital de Credores": é o edital previsto no § 1º do artigo 52, da LFRE, publicado no Diário de Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

"Homologação Judicial do Plano": é a data da prolação da decisão judicial pelo MM. Juízo da Recuperação que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial do Grupo Solar ermos do *caput* do artigo 58 e/ou do artigo 58, 1° da LFRE.

"Juízo da Recuperação": é Juízo da Vara de Única da Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

“<u>Laudos</u>”: são **(i)** o laudo econômico-financeiro que demonstra a viabilidade econômica deste Plano, nos termos dos artigos 53, incisos II e III, da LFRE; e **(ii)** o laudo de avaliação de seus bens e ativos, nos termos do artigo 53, inciso III, da LFRE; ambos os anexos a este Plano.

“<u>Lei nº 11.101/2005</u>” ou “<u>LRFE</u>”: é a Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, considerando as atualizações feitas pela Lei nº 14.112, de 24 de dezembro de 2020.

“<u>Lista de Credores</u>”: é a relação consolidada de credores da Recuperanda elaborada pelo Administrador Judicial e aditada de tempos em tempos pelo trânsito em julgado de decisões do Juízo da Recuperação reconhecendo novos Créditos Concursais ou alterando a legitimidade, classificação ou o valor de Créditos Concursais listados.

“<u>Plano</u>”: é este plano de recuperação judicial, conforme aditado, modificado ou alterado.

“<u>Recuperação Judicial</u>”: é o processo de recuperação judicial do Grupo Solar, autuado sob o nº 1001164-82.2023.8.26.0549, em trâmite perante o Juízo da Recuperação.

“<u>Recuperanda</u>”: é a sociedade matriz do Grupo Solar.

“<u>Unidade Produtiva Isolada</u>” ou **“<u>UPI</u>”**: parcela do patrimônio do Grupo Solar composta por bens corpóreos e incorpóreos, direitos e obrigações, que poderá ser destacada para alienação nos termos do art. 60 da LFRE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código jpSeQH2q.

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231952855

1. Responsável Técnico

RAFAEL ANDRÉ SILVA

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho** RNP: **2619287510**

Registro: **5070655291-SP**

Empresa Contratada: **LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA LTDA** Registro: **2308304-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial** CPF/CNPJ: **01.523.743/0001-09**
Endereço: **Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro** N°: **489**
Complemento: Bairro: **Chlu Andreazza**
Cidade: **Santa Rosa de Viterbo** UF: **SP** CEP: **14270-000**
Contrato: Celebrado em: **13/11/2023** Vinculada à Art n°:
Valor: R$ **60000,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Cândido de Carvalho Barboza** N°:
Complemento: **Quadra F, Lotes 08, 10 e 12** Bairro: **Loteamento Alto do Morumbi**
Cidade: **Santa Rosa de Viterbo** UF: **SP** CEP: **14270-000**
Data de Início: **13/11/2023**
Previsão de Término: **15/12/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Dr. Neje Farah** N°: **333**
Complemento: Bairro: **Bela Vista**
Cidade: **São José do Rio Pardo** UF: **SP** CEP: **13720-000**
Data de Início: **13/11/2023**
Previsão de Término: **15/12/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Henrique Alonso Martins** N°:
Complemento: **Quadra B, Lotes 31 e 33** Bairro: **Jardim Primavera**
Cidade: **Santa Rosa de Viterbo** UF: **SP** CEP: **14270-000**
Data de Início: **13/11/2023**
Previsão de Término: **15/12/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua José Garcia Duarte** N°: **182**
Complemento: **Edifício Di Viterbo, Apto 204** Bairro: **Centro**
Cidade: **Santa Rosa de Viterbo** UF: **SP** CEP: **14270-000**
Data de Início: **13/11/2023**
Previsão de Término: **15/12/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aBD4s2dw.

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Luciano Bonetti** N°:
Complemento: **Estância São Marcos** Bairro: **Parque Lagoinha**
Cidade: **Santa Rita do Passa Quatro** UF: **SP** CEP: **13670-000**
Data de Início: **13/11/2023**
Previsão de Término: **15/12/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida Professor José Dilermano** N°: **370**
Complemento: Bairro:
Cidade: **Santa Rosa de Viterbo** UF: **SP** CEP: **14270-000**
Data de Início: **13/11/2023**
Previsão de Término: **15/12/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro,** N°: **489**
Complemento: Bairro:
Cidade: **Santa Rosa de Viterbo** UF: **SP** CEP: **14270-000**
Data de Início: **13/11/2023**
Previsão de Término: **15/12/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida PROFESSOR JOÃO FIÚSA** N°: **3001**
Complemento: **Alma Julia** Bairro: **JARDIM CANADÁ**
Cidade: **Ribeirão Preto** UF: **SP** CEP: **14024-260**
Data de Início: **13/11/2023**
Previsão de Término: **15/12/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua 15 de Novembro** N°: **1145**
Complemento: **Posto de Combustivel** Bairro: **Centro**
Cidade: **Santa Cruz das Palmeiras** UF: **SAO PAULO** CEP:
Data de Início: **13/11/2023**
Previsão de Término: **15/12/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua Treze de Maio** N°: **934**
Complemento: Bairro: **Centro**
Cidade: **Santa Cruz das Palmeiras** UF: **SAO PAULO** CEP:
Data de Início: **13/11/2023**
Previsão de Término: **15/12/2023**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Código:
CPF/CNPJ:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aBD4s2dw.

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução 1				
	Avaliação	**de imóveis**	**8,00000**	**unidade**
	Avaliação	**de eletrodomésticos**	**1032,00000**	**unidade**
	Avaliação	**de veículos automotores**	**17,00000**	**unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART destina-se a validar os respectivos laudos de Avaliação de Ativos: Imóveis, Veículos, Maquinas, Equipamentos e Mobiliários.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ **de** _____ **de** _____
Local **data**

RAFAEL ANDRÉ SILVA - CPF: 425.430.318-12

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial - CPF/CNPJ: 01.523.743/0001-09

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **254,59** Registrada em: **07/12/2023** Valor Pago R$ **254,59** Nosso Numero: **28027230231952855** Versão do sistema

Impresso em: 07/12/2023 15:55:53

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aBD4s2dw.

QUADRO ESPELHO DOS TRABALHOS DE AVALIAÇÕES

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Quadro Espelho com o resumo dos resultados do Relatório sobre a avaliação mercadológica elaborado pela equipe técnica da Laudus Engenharia referente aos ativos da empresa: Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial, realizados e datadas como se segue. Este anexo faz parte integral dos trabalhos realizados, devendo acompanhar os respectivos laudos e ART.

QUADRO 1 - RESULTADO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO.				
Distribuição	Localização	Tipologia	Valores	
			Avaliação	Liquidação Forçada
SER-LAU-55/23	Santa Rosa de Viterbo	Imóvel (Casa)	R$ 980.000,00	R$ 661.206,00
SER-LAU-56/23	Santa Rosa de Viterbo	Imóvel (Terrenos)	R$ 381.000,00	R$ 293.302,54
SER-LAU-57/23	Santa Rosa de Viterbo	Imóvel (Apto e Vaga)	R$ 299.000,00	R$ 230.177,05
SER-LAU-58/23	Santa Rita do Passa Quatro	Imóvel (Área)	R$ 1.278.000,00	R$ 983.932,20
SER-LAU-59/23	Santa Rosa de Viterbo	Mobiliário, Maq. e Equip.	R$ 1.815.000,00	R$ 1.398.000,00
SER-LAU-60/23	Santa Rosa de Viterbo	Mobiliário, Maq. e Equip.	R$ 1.150.000,00	R$ 885.000,00
SER-LAU-61/23	Santa Cruz das Palmeiras	Mobiliário, Maq. e Equip.	R$ 2.148.000,00	R$ 1.654.000,00
SER-LAU-62/23	Santa Cruz das Palmeiras	Mobiliário, Maq. e Equip.	R$ 222.000,00	R$ 171.000,00
SER-LAU-63/23	Ribeirão Preto	Imóvel (Supermercado)	R$ 102.000.000,00	R$ 69.000.000,00
SER-LAU-64/23	Nas unidades do Grupo Solar	Veículos Automotores	R$ 3.150.000,00	R$ 2.716.000,00
SER-LAU-65/23	São José do Rio Pardo	Mobiliário, Maq. e Equip.	R$ 2.040.000,00	R$ 1.775.000,00
SER-LAU-66/23	Ribeirão Preto	Mobiliário, Maq. e Equip.	R$ 3.708.000,00	R$ 2.855.000,00
		Total Geral:	**119.171.000,00**	**89.622.617,79**

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291
Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia.
Pós-Graduando em Patologia das Construções
Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186
Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150
Membro da Academia da Patologia n° 830
Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código 5LxwkWQ3.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE: Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	**DATA:** 15/12/2023	**DISTRIBUIÇÃO:** SER-LAU-60/23
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo, Depreciação, Classificação e Enquadramento.		
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica de equipamentos e mobiliário, situados á Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, no Estado de São Paulo.

Valor Total:

R$ 1.150.000,00 (Um milhão e cento e cinquenta mil reais)

69906360860

Santa Rosa de Viterbo – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. METODOLOGIA 5

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA 6

IX. MEMORIAL DE CALCULO 10

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA 14

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO 15

XII. CONCLUSÃO 17

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE 17

XIV. ENCERRAMENTO 18

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste lauto visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia de avaliações. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de acordo com sua natureza de funcionamento, estado de conservação, manutenção e agressividade os bens solicitados, que existam fisicamente, além de estabelecer de forma fundamentada os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

valores com eles relacionados, conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito ou funcionamento do equipamento, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da avaliação para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências do imóvel (Loja 01) para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 17 de Novembro de 2023, Sexta-Feira, às 08h00min, no endereço: Avenida Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo. Onde estava presente a Sr.ª Maysa Baptistella Silva Bianquini, contadora e representante do grupo, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria.

É o exame circunstanciado e consequente descrição do bem inspecionado, visando sua classificação em relação ao universo que pertence.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva. A vistoria e análise do trabalho de campo podem e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação. O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

Este laudo foi desenvolvido com base em estimativas de técnicos com grande capacidade e experiência profissional, além de informações obtidas através de extensa pesquisa de mercado, conhecimento das diligências e reuniões, onde foram fornecidas importantes informações por parte desta empresa.

A vida útil dos bens foi determinada mediante a um estudo prévio de acordo com a natureza de funcionamento, estado de conservação e manutenção. O valor determinado para cada um dos bens corresponde ao seu valor justo, ou seja, enquanto os bens se manterem em operação em condições similares àquelas em que operavam na data da vistoria técnica.

Os valores foram determinados mediante níveis de preços vigentes na data de referência do estudo, sem levar em conta à situação conjuntural que poderia alterar pontualmente a avaliação dos imobilizados.

VII. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na parte 5 da NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A avaliação de bens de produção em geral, como máquinas e equipamentos, constitui um processo delicado e extenso de desenvolvimento dos trabalhos, tendo em vista os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o resultado represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada, observada a finalidade pretendida.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam uma metodologia indicada, a saber:

MCDRE – MÉTODO COMPARATIVO DE REPOSIÇÃO DE EQUIPAMENTOS: Tal Método consiste na obtenção de orçamento sumário ou detalhado para fornecimento de equipamentos novos, iguais, similares ou equivalentes aos avaliandos, acrescidos dos custos relativos a impostos, despesas com projetos de engenharia, frete e montagem. E para a depreciação das maquinas foi utilizado o Método proposto que leva em consideração estágio de manutenção, coeficiente de trabalho, idade e vida útil.

Os itens desta avaliação estão em operação, e com constante manutenção. Todas os equipamentos foram inspecionados e sucintamente descritos com o mínimo necessário para sua completa identificação e cotação junto a seus respectivos fornecedores, descritos, e contatados a fim de se obter o valor de novo e ou similares modernos em produção atual.

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

Método de aplicação de Depreciação Técnica das Máquinas e Equipamentos: Para a depreciação das máquinas e equipamentos será aplicado o método indicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que é um estudo que disponibiliza ao engenheiro avaliador, ferramentas de trabalho que traduzam a realidade do mercado quanto à depreciação de bens móveis e que conceitualmente estejam alinhadas ao Estudo de Vidas Úteis de Máquinas.

Todos os estudos foram elaborados observando-se os comportamentos de máquinas e equipamentos usados e à venda, o que propiciou a geração de uma curva de depreciação que mede os valores de reposição de mercado para equipamentos em bom estado de conservação, uma vez que o equipamento ao ser colocado à venda usualmente recebe uma manutenção ou pequena reforma.

Para o desenvolvimento deste novo conceito de depreciação a metodologia utilizada foi a de inferir curvas de depreciações, modeladas através de dados de mercado (bens novos e usados), a partir de uma amostragem de 850 máquinas e equipamentos, coletados em um período de 03 meses, condição que visou afastar a influência de variações de preços no tempo.

Um dos grandes méritos desta abordagem reside exatamente no fato de apoiar-se em constatações, visto que as curvas de depreciações existentes são teóricas e baseadas em modelos matemáticos.

“Novos Conceitos de Depreciação de Máquinas e Equipamentos” foi demonstrado no COBREAP de 2009 em São Paulo e no Encontro de Avaliadores Pan-americano em Bogotá, tendo sido recomendado como modelo para utilização nas avaliações. Os bens em oferta, que constituíram a amostra do trabalho, em sua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

maioria apresentavam bom estado de conservação e foram agrupados em suas respectivas vidas úteis (10,15, 20 anos), onde foram analisadas as relações entre os valores dos bens novos e usados à venda, gerando vários modelos. No caso em questão será utilizado o modelo para vida útil conforme quadro anexo neste estudo.

Estas curvas foram consolidadas em um modelo que relaciona a idade transcorrida em função da vida útil do bem (i/v). Desta forma, podem ser usadas para qualquer vida útil prevista sem necessidade de extrapolação.

Apresenta-se a seguir a curva consolidada (relação idade transcorrida / vida útil), que ora é proposta para uso em casos de equipamentos em bom estado de conservação ou submetidos a pequenas reformas.

Ainda, a partir dos estudos realizados, para máquinas e equipamentos em estado de conservação regular, sugere-se a consideração da curva de abaixo reproduzida:

Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
0,00	0,95	0,95
0,05	0,91	0,89
0,10	0,87	0,82
0,15	0,83	0,76
0,20	0,79	0,71
0,25	0,76	0,67
0,30	0,72	0,63
0,35	0,68	0,59
0,40	0,65	0,55
0,45	0,62	0,52
0,50	0,58	0,49
0,55	0,55	0,45
0,60	0,52	0,42
0,65	0,49	0,39
0,70	0,47	0,37
0,75	0,44	0,35
0,80	0,41	0,32
0,85	0,39	0,29
0,90	0,36	0,26
0,95	0,34	0,24
1,00	0,32	0,22

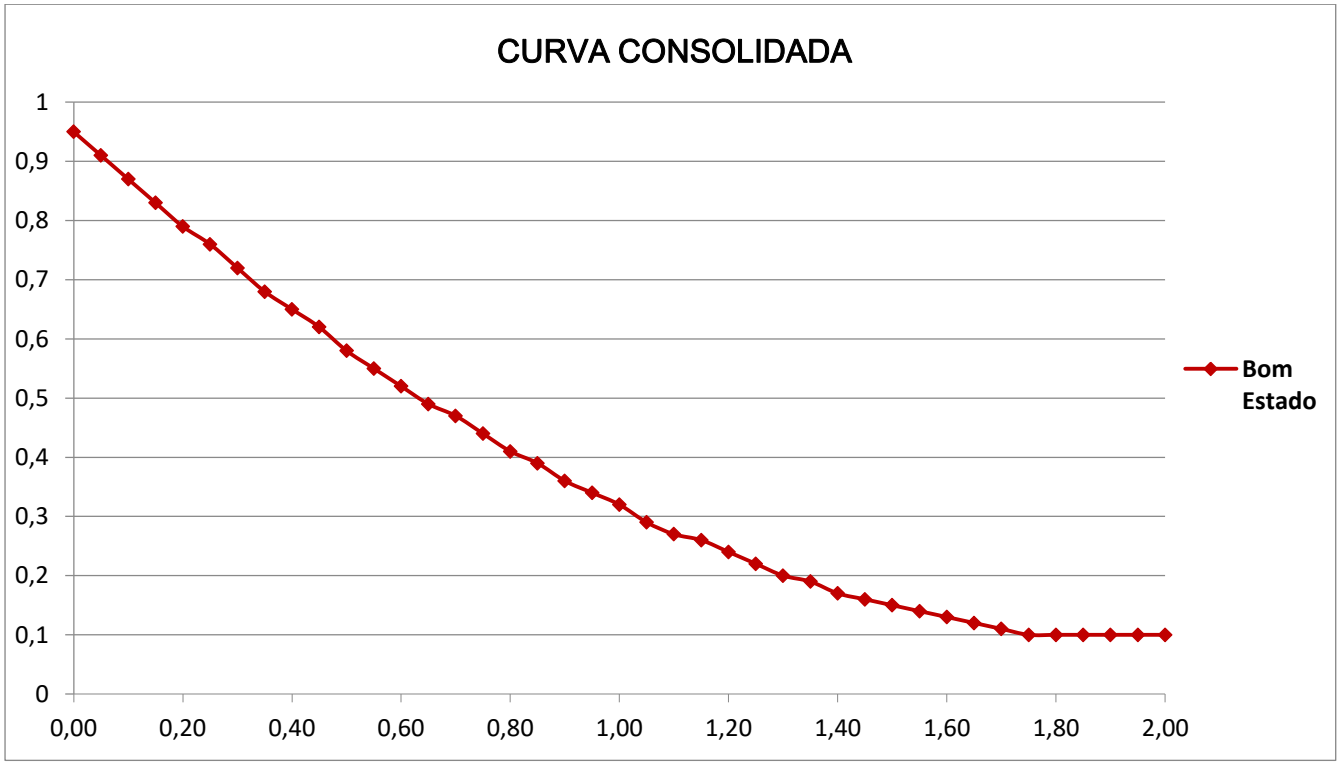
Fonte – IBAPE/SP.

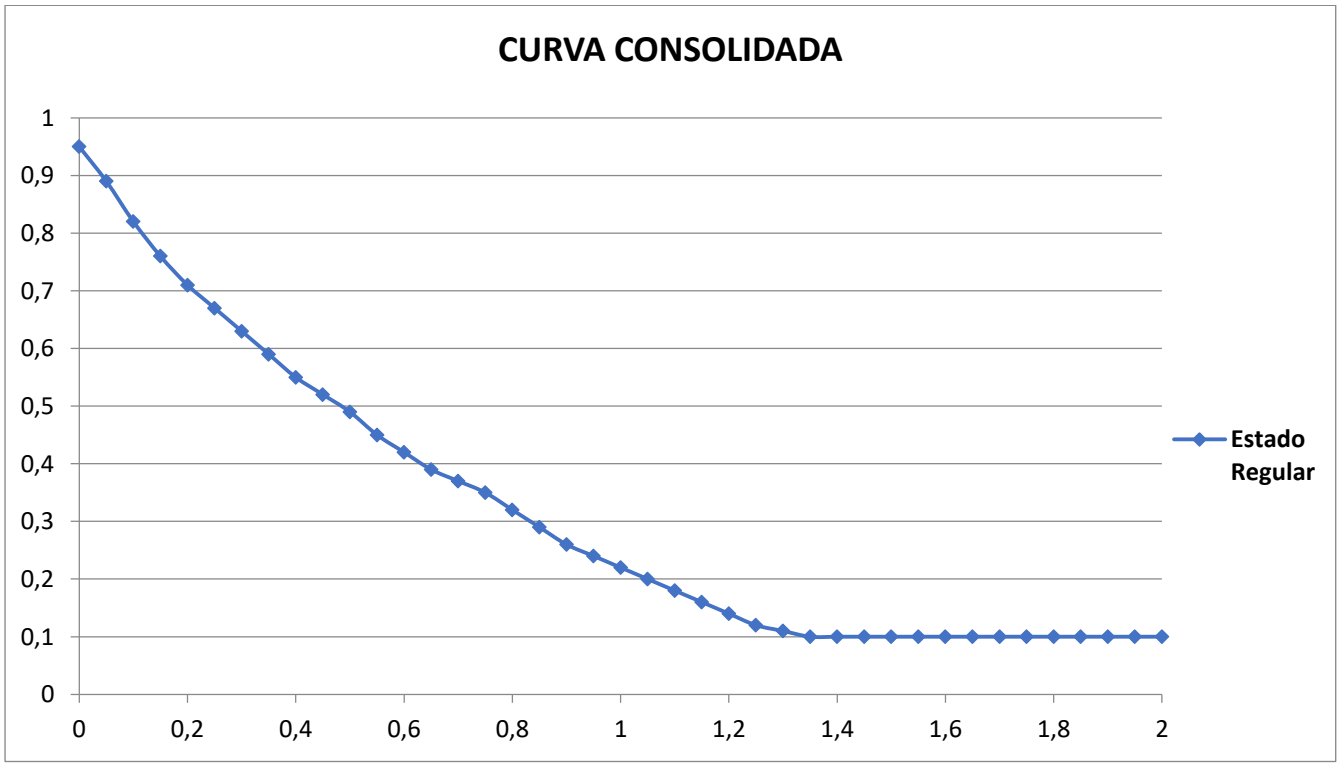
Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
CONTINUAÇÃO		
1,05	0,29	0,20
1,10	0,27	0,18
1,15	0,26	0,16
1,20	0,24	0,14
1,25	0,22	0,12
1,30	0,20	0,11
1,35	0,19	0,10
1,40	0,17	0,10
1,45	0,16	0,10
1,50	0,15	0,10
1,55	0,14	0,10
1,60	0,13	0,10
1,65	0,12	0,10
1,70	0,11	0,10
1,75	0,10	0,10
1,80	0,10	0,10
1,85	0,10	0,10
1,90	0,10	0,10
1,95	0,10	0,10
2,00	0,10	0,10

Fonte – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.





Para o presente trabalho, este signatário utilizou-se do quadro a seguir para obter a vida útil aproximada dos Equipamentos, Eletrônicos e Mobiliários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Tabela 02 – Estimativa de Vida Útil por Categoria.	
DESCRIÇÃO	**VIDA ÚTIL ECONÔMICA**
Bens depreciáveis usados em todas as atividades exceto como indicado:	
Móveis, utensílios equipamentos de escritório: inclui todos os que não sejam parte integrante ou estrutural do edifício e máquinas e equipamentos utilizados na preparação de papeis ou sados. Abrange bens tais como: Mesas, arquivos, cofres, máquinas de escrever, de calcular e de contabilidade, de processamento de dado, comunicações, equipamentos de duplicação e copiador.	10 a 16 anos
Móveis e Utensílios	10 anos
Equipamento de transporte	
Utilitário	10 anos
Veículo de passeio particular	10 anos
Veículo de passeio de empresa (frota)	03 a 05 anos
Caminhão Leve	15 anos
Caminhão Médio	12 anos
Caminhão Pesado	10 anos
Equipamentos Gerais	
Forno Elétrico	15 anos
Forno Industrial	25 anos
Tanques em Geral	25 anos
Ventilado e Exaustor	15 anos
Seladora	15 anos
Impressora Laser de grande velocidade e capacidade	10 anos
Automóveis, Taxi	3 a 4 anos
Tanque de combustível	30 anos
Máquinas e aparelhos de Ar-condicionado.	10 anos
Equipamentos em aço inox	25 anos
Câmara frigorifica	20 anos
Eletrodomesticos	10 a 16 anos
Fonte: BENVENHO, AGNALDO, Avaliação de Máquinas, Equipamentos, instalações e complexos industriais. IBAPE, Engenharia de Avaliações V.2.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

IX. MEMORIAL DE CALCULO

Com base em informações coletadas com o contratante, “in loco” e no mercado, seguem as relações dos bens já com valor final, ou seja, depreciado.

Para melhor desenvolvimento dos cálculos, este signatário utilizou-se do Software Excel para realização dos cálculos.

O procedimento foi buscar a vida útil média pelo tempo de aquisição, Informação obtida pela idade aparente, ou pelo contratante onde informa o ano de aquisição do bem e estimativa com base no estado de conservação aparente.

Para a elaboração da planilha, foram levados em considerações os modelos e marcas dos equipamentos, e quando não identificados, este subscritor utilizou-se de equipamentos similares com as mesmas características físicas e técnicas, recorrendo a sites de venda.

Igualmente, todas as amostras dos produtos foram coletadas como novas, e assim obteve-se o valor global, como se fossem novos, entretanto após realizar a depreciação adequada em cada item individual de acordo com a classificação obteve-se o valor final.

Dada a especificidade de cada item a ser avaliados, foram realizadas cotações diretamente com os fabricantes, para melhor desenvolvimento das pesquisas.

O quadro a seguir, melhor demonstra a classificação e calculo dos equipamentos e mobílias:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

SANTA ROSA DE VITERBO (LOJA 1)											
Item	Descrição	Unid.	Qtde.	Estado	Vida (anos)		i/v	Coef. Depr.	Valores (R$)		
					Útil	Tran.			Unitário	Sub Total	Depreciado
1	Câmara climática evolve 1.000 pães	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	7.999,00	7.999,00	4.159,48
2	Armário MDF alto	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	592,00	592,00	384,80
3	Dosadora de água 200L	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	4.951,00	4.951,00	2.079,42
4	Modeladora de pães Perfecta	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	8.320,00	8.320,00	4.326,40
5	Armário de aço alto	Unid.	5	Regular	25	10	0,40	0,55	1.270,00	6.350,00	3.492,50
6	Armário inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.350,00	1.350,00	972,00
7	Cilindro de massa Perfecta	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	12.160,00	12.160,00	5.107,20
8	Divisora para 30 cortes de pães Perfecta	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	4.490,00	4.490,00	2.334,80
9	Bancada de Inox 2m	Unid.	6	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	7.878,00	5.672,16
10	Batedeira Arno	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	550,00	550,00	396,00
11	Lixeira de Inox	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	2.000,00	2.000,00	1.580,00
12	Balança 6kg Toledo	Unid.	1	Bom	20	9	0,45	0,62	1.455,57	1.455,57	902,45
13	Masseira Perfecta 15 kg	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	13.091,00	13.091,00	6.807,32
14	Batedeira Perfecta 20L	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	11.199,00	11.199,00	4.703,58
15	Armário aberto Esqueleto para bandeja Inox	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	1.224,00	1.224,00	514,08
16	Fogão industrial (2 bocas)	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	599,00	599,00	311,48
17	Forno A Gás (7 esteira)	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	5.880,00	5.880,00	4.645,20
18	Forno elétrico (7 esteira)	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	10.498,95	10.498,95	8.294,17
19	Estufa para crescimento Inox	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	9.260,00	9.260,00	7.315,40
20	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	2	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	13.880,00	10.548,80
21	Seladora de pedal	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	1.246,00	1.246,00	722,68
22	Estufa de salgado de 12 bandejas Omega	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	9.260,00	9.260,00	7.315,40
23	Lixeira Com Pedal Branca 100 Litros Retangular Marfinite	Unid.	5	Bom	10	2	0,20	0,79	199,90	999,50	789,61
24	Balcão de atendimento refrigerado 1,5 Eletrofrio	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	4.000,00	4.000,00	2.320,00
25	Balcão de atendimento pão 1,5 Eletrofrio	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	4.000,00	4.000,00	2.320,00
26	Balcão de autosserviço refrigerado 2,5 Eletrofrio	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	12.000,00	12.000,00	7.800,00
27	Expositor Autosserviço MDF parede 3m Pro Market	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	9.000,00	9.000,00	5.850,00
28	Máquina de açar frango 126kg	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	4.699,00	4.699,00	2.725,42
29	Bebedouro	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	864,00	864,00	362,88
30	Balança Prix ti200	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	6.940,00	5.274,40
31	Serra Fita Beccaro	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	6.000,00	12.000,00	7.800,00
32	Carrinho tipo prancha	Unid.	2	Bom	20	10	0,50	0,58	790,00	1.580,00	916,40
33	Bancada de Inox com pia 2m	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.340,00	1.340,00	964,80
34	Balança Prix	Unid.	2	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	13.880,00	10.548,80
35	Seladora de bancada	Unid.	1	Regular	15	12	0,80	0,32	470,00	470,00	150,40
36	Fatiadora frios	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	6.500,00	6.500,00	4.225,00
37	Balcão refrigerado 2,5m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	9.972,00	9.972,00	6.481,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

38	Câmara resfriada 2x4m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	40.255,00	40.255,00	26.165,75
39	Estante De Aço Multiuso	Unid.	5	Regular	25	10	0,40	0,55	443,00	2.215,00	1.218,25
40	Câmara congelada 2x4	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	56.475,00	56.475,00	36.708,75
41	Câmara resfriada 10,96m² carne	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	40.255,00	40.255,00	26.165,75
42	Gancheira Inox	Unid.	5	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.500,00	7.500,00	5.400,00
43	Pia e Bancada de inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.340,00	1.340,00	964,80
44	Bancada com tampo polietileno Inox	Unid.	6	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	7.878,00	5.672,16
45	Moedor carne CAf	Unid.	2	Regular	15	9	0,60	0,42	4.203,00	8.406,00	3.530,52
46	Injetora linguiça Jamar	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	30.000,00	30.000,00	17.400,00
47	Misturador de linguiça	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	9.627,00	9.627,00	5.583,66
48	Seladora de bancada	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	470,00	470,00	197,40
49	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	2	Bom	20	14	0,70	0,47	6.940,00	13.880,00	6.523,60
50	Estante De Aço Multiuso	Unid.	22	Bom	15	6	0,40	0,65	443,00	9.746,00	6.334,90
51	Enceradeira industrial	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	2.735,00	2.735,00	1.148,70
52	Bancada de Inox 1,5m	Unid.	2	Bom	25	5	0,20	0,79	1.303,00	2.606,00	2.058,74
53	Bancada de Inox 2,5m	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	1.313,00	945,36
54	Tanque Inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.079,00	1.079,00	776,88
55	Balança Filizola CS 15	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	1.650,00	1.650,00	1.188,00
56	Estante aço reforçado regulável	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	869,00	1.738,00	1.251,36
57	Panela de pressão 10L	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	720,00	720,00	568,80
58	Micro-ondas	Unid.	1	Regular	15	7,5	0,50	0,49	429,00	429,00	210,21
59	Televisor Panassonic	Unid.	1	Regular	10	6	0,60	0,42	1.800,00	1.800,00	756,00
60	Mesa e Cadeira madeira	Unid.	1	Regular	20	6	0,30	0,63	3.000,00	3.000,00	1.890,00
61	Tanquinho	Unid.	1	Regular	10	5	0,50	0,49	414,00	414,00	202,86
62	Defumador 250L	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	5.600,00	5.600,00	2.352,00
63	Casa de Máquina	Unid.	1	Regular	20	2	0,10	0,82	550.000,00	550.000,00	451.000,00
64	Caixas plásticos grandes	Unid.	7	Bom	25	7,5	0,30	0,72	189,90	1.329,30	957,10
65	Caixa plástica media fechada	Unid.	14	Bom	25	7,5	0,30	0,72	93,91	1.314,74	946,61
66	Caixa plástica média vazada	Unid.	32	Bom	25	7,5	0,30	0,72	62,91	2.013,12	1.449,45
67	Caixa plástica baixa	Unid.	6	Bom	25	7,5	0,30	0,72	23,00	138,00	99,36
68	Jogo de mesa com cadeiras plástica	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	303,90	607,80	437,62
69	Armário aço porta-volume	Unid.	4	Regular	15	12	0,80	0,32	1.292,00	5.168,00	1.653,76
70	Armário mdf alto	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	592,00	592,00	426,24
71	Computador completo mouse, teclado e monitor	Unid.	3	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	7.773,00	4.508,34
72	Mesa em L MDF	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	799,00	799,00	575,28
73	Mesa mdf	Unid.	1	Bom	15	10,5	0,70	0,47	399,00	399,00	187,53
74	Ar condicionado Samsung 9.000	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	1.803,00	1.803,00	1.298,16
75	Impressora multifuncional Brother	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	2.099,00	2.099,00	1.595,24
76	Caixa plástica de 4,5kg	Unid.	9	Bom	25	7,5	0,30	0,72	60,44	543,96	391,65
77	Armário madeira alto	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	592,00	592,00	325,60
78	Cadeira secretaria giratória	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	255,00	510,00	367,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

79	Cadeira pé palito	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	108,00	108,00	77,76
80	Relógio digital de ponto	Unid.	3	Bom	10	3	0,30	0,72	2.171,00	6.513,00	4.689,36
81	Pallet madeira	Unid.	28	Regular	15	7,5	0,50	0,49	22,00	616,00	301,84
82	Leitor código de barras	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	155,00	155,00	89,90
83	Impressora de etiqueta Argox	Unid.	1	Bom	20	9	0,45	0,62	1.769,00	1.769,00	1.096,78
84	Estante de Aço com base em madeira (Estoque) 7x	Unid.	7	Bom	25	5	0,20	0,79	10.500,00	73.500,00	58.065,00
85	Escada (Recolhimento de 14 degraus)	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	1.440,00	1.440,00	936,00
86	Carrinho estoque	Unid.	7	Bom	25	5	0,20	0,79	682,00	4.774,00	3.771,46
87	Carrinho gás	Unid.	2	Regular	25	5	0,20	0,71	350,00	700,00	497,00
88	Paleteira	Unid.	1	Regular	25	15	0,60	0,42	1.890,00	1.890,00	793,80
89	Expositor gelado eletrofrio 2m	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	26.000,00	26.000,00	10.920,00
90	Expositor de verdura em Aço	Unid.	1	Regular	25	7,5	0,30	0,63	1.200,00	1.200,00	756,00
91	Danoneira 6 portas	Unid.	2	Regular	15	6	0,40	0,55	23.500,00	47.000,00	25.850,00
92	Expositor gelado carne 3 portas Eletrofio vertical	Unid.	1	Bom	10	4	0,40	0,65	17.200,00	17.200,00	11.180,00
93	Expositor horizontal refrigerado açougue 2,5	Unid.	2	Bom	10	4	0,40	0,65	11.099,00	22.198,00	14.428,70
94	Televisor Samsung 50	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	1.870,00	1.870,00	1.084,60
95	Gôndola com 6 modulos de 6 bandejas 2 lados	Mód.	12	Bom	25	7,5	0,30	0,72	7.317,00	87.804,00	63.218,88
96	Gondola de parede	Mód.	5	Bom	25	7,5	0,30	0,72	4.131,00	20.655,00	14.871,60
97	Frente de gondola	Unid.	7	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.970,00	13.790,00	9.928,80
98	Expositor carvão mdf	Unid.	1	Regular	10	5	0,50	0,49	1.897,00	1.897,00	929,53
99	Freezer Ilha Arneg	Unid.	3	Bom	15	6	0,40	0,65	13.499,00	40.497,00	26.323,05
100	Ilha de madeira expositor hortifrúti	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	5.326,00	10.652,00	6.923,80
101	Mesa madeira com banco maciço 4m	Unid.	2	Bom	25	10	0,40	0,65	5.500,00	11.000,00	7.150,00
102	Expositor central madeira 3m pão	Unid.	1	Regular	15	7,5	0,50	0,49	9.000,00	9.000,00	4.410,00
103	Mesa com banco maciço 1,8m	Unid.	1	Bom	25	10	0,40	0,65	3.450,00	3.450,00	2.242,50
104	Gôndola de caixa checkout	Unid.	6	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.799,90	10.799,40	7.775,57
105	Balcão de caixa com Balança	Unid.	6	Bom	20	4	0,20	0,79	3.180,00	19.080,00	15.073,20
106	Computador completo	Unid.	8	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	20.728,00	12.022,24
107	Máquina cartão	Unid.	9	Bom	15	3	0,20	0,79	600,00	5.400,00	4.266,00
108	Impressora Cupom fiscal	Unid.	8	Bom	10	5	0,50	0,58	585,00	4.680,00	2.714,40
109	Cadeira giratória alta	Unid.	6	Regular	15	4,5	0,30	0,63	416,00	2.496,00	1.572,48
110	Gaveta Caixa Elgin	Unid.	6	Bom	10	3	0,30	0,72	489,00	2.934,00	2.112,48
111	Balcão L MDF	Unid.	2	Regular	15	3	0,20	0,71	2.800,00	5.600,00	3.976,00
112	Mesa MDF	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	414,00	414,00	173,88
113	Carrinho Supermercado pequeno 2 andar	Unid.	14	Bom	25	7,5	0,30	0,72	596,00	8.344,00	6.007,68
114	Carrinho Supermercado grande	Unid.	12	Bom	25	7,5	0,30	0,72	682,00	8.184,00	5.892,48
115	Carrinho com assento infantil	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.098,00	1.098,00	790,56
116	Cesto Plástico	Unid.	66	Bom	5	1	0,20	0,79	55,00	3.630,00	2.867,70
117	Suporte para cesta	Unid.	2	Bom	25	5	0,20	0,79	179,00	358,00	282,82
118	Climatizador	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	4.820,00	9.640,00	6.940,80
119	Sistema de monitoramento (Câmeras Full HD)	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	10.000,00	10.000,00	7.200,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

120	Cota gás P13	Unid.	190	Bom	15	4,5	0,30	0,72	250,00	47.500,00	34.200,00
121	Cota gás P45	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	1.500,00	3.000,00	2.160,00
122	Extintor Tipo A	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	175,90	175,90	126,65
123	Extintor Tipo B/C	Unid.	6	Bom	10	3	0,30	0,72	180,49	1.082,94	779,72
									VALORES TOTAIS:	**1.620.113,18**	**1.150.019,42**

Ou, em números redondos:

R$ 1.150.000,00 (Um milhão e cento e cinquenta mil reais)

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado. As normas técnicas que tratam dos métodos e procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do avaliando.

O conceito de liquidação forçada surgiu em 1997, durante um congresso realizado no IBAPE-SP, quando foi sugerido o cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Desde então, algumas implementações vieram no sentido de consolidar o valor de liquidação forçada como requisito dos laudos de avaliação para garantias e penhoras, quais sejam:

Em 2005, a norma do IBAPE/SP conceituou o valor de liquidação forçada assim: “Valor de liquidação forçada: valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado”.

Usualmente os valores de liquidação forçada são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo valor de mercado para venda à vista do bem, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada de um bem.

Habitualmente, nos laudos de avaliação que elaboramos, adotamos o conceito de liquidez:

1. **Liquidez alta:** Quando se presume que o bem pode ser vendido em até 03 meses depois de colocado à venda;
2. **Liquidez média (normal):** Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 03 meses a um ano da data de disponibilização para venda e;
3. **Liquidez Baixa:** Quando a concretização de venda demorará mais de um ano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos são adotados para a aplicação da função financeira do Valor Presente sobre o valor de mercado:

Taxa Média de Juros: Em condições normais de mercado, consideram-se os valores de realização futura sem perdas relativas à correção monetária, pois os bens se valorizam e, desta forma, pode-se trabalhar com uma taxa real de desconto (taxa nominal descontada a inflação).

Prazo do Fluxo: Outra variável chave é a velocidade de vendas. Não há indicadores publicados por fontes oficiais que assegurem maior confiabilidade às estimativas formuladas para definir o prazo de venda. O sentimento do avaliador, esta variável deve ser estimada com base na sua experiência e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o bem é vocacionado, ressalvando-se os limites admitidos pelas normas técnicas para a margem de arbítrio.

Assim temos a seguinte equação:

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total da Avaliação;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,50%

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 12 meses.

$$\mathrm{VLF} = 885.385{,}00$$

$$\mathrm{VLF} = 23{,}01\%$$

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de 23,01%, resultando no valor de R$ 885.385,00.

Ou, em números redondos:

R$ 885.000,00 (Oitocentos e oitenta e cinco mil reais).

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Foi utilizado **GRAU II** conforme tabela 1 (Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações, isolados) do Item 9.4 da NBR 14.653-5:2006 – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Tabela 1 – Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo.	Para valor de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação.
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada.

Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados).

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

XII. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado dos itens avaliando à data da avaliação é de **R$ 1.150.000,00 (Um milhão e cento e cinquenta mil reais)**. E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de **23,01%** de deságio, resultando no valor em números redondos de **R$ 885.000,00 (Oitocentos e oitenta e cinco mil reais)**. O presente trabalho atingiu **Grau II** de fundamentação.

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de bens conforme solicitado na data-base Novembro de 2023.

Os bens foram avaliados por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, na localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

XIV. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 18 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291
Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia.
Pós-Graduando em Patologia das Construções
Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186
Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150
Membro da Academia da Patologia n° 830
Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 01

Figura 02

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 03

Figura 04

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 05

Figura 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 07

Figura 08

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 09

Figura 10

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 11

Figura 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 13

Figura 14

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 15

Figura 16

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 17

Figura 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 19

Figura 20

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 21

Figura 22

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 23

Figura 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 25

Figura 26

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 27

Figura 28

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 29

Figura 30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 31

Figura 32

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 33

Figura 34

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 35

Figura 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 37

Figura 38

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 39

Figura 40

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 41

Figura 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 43

Figura 44

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 45

Figura 46

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 47

Figura 48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 49

Figura 50

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 51

Figura 52

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 53

Figura 54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 55

Figura 56

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 57

Figura 58

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 59

Figura 60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 61

Figura 62

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 63

Figura 64

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 65

Figura 66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 67

Figura 68

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 69

Figura 70

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 71

Figura 72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VaFPd8qR.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE:	DATA:	DISTRIBUIÇÃO:
Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	15/12/2023	
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo, Depreciação, Classificação e Enquadramento.		SER-LAU-59/23
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica de equipamentos e mobiliário, situados á Avenida Professor José Dilermano, número 370, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, no Estado de São Paulo.

Valor Total:

R$ 1.815.000,00 (Um milhão e oitocentos e quinze mil reais)

69906360859

Santa Rosa de Viterbo – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. METODOLOGIA 5

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA 6

IX. MEMORIAL DE CALCULO 10

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA 17

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO 19

XII. CONCLUSÃO 20

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE 20

XIV. ENCERRAMENTO 21

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste lauto visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia de avaliações. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de acordo com sua natureza de funcionamento, estado de conservação, manutenção e agressividade os bens solicitados, que existam fisicamente, além de estabelecer de forma fundamentada os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

valores com eles relacionados, conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito ou funcionamento do equipamento, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da avaliação para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências do imóvel (Loja 03) para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 16 de Novembro de 2023, Quinta-Feira, às 08h00min, no endereço: Avenida Professor José Dilermano, número 370, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo. Onde estava presente a Sr.ª Maysa Baptistella Silva Bianquini, contadora e representante do grupo, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria.

É o exame circunstanciado e consequente descrição do bem inspecionado, visando sua classificação em relação ao universo que pertence.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva. A vistoria e análise do trabalho de campo podem e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação. O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

Este laudo foi desenvolvido com base em estimativas de técnicos com grande capacidade e experiência profissional, além de informações obtidas através de extensa pesquisa de mercado, conhecimento das diligências e reuniões, onde foram fornecidas importantes informações por parte desta empresa.

A vida útil dos bens foi determinada mediante a um estudo prévio de acordo com a natureza de funcionamento, estado de conservação e manutenção. O valor determinado para cada um dos bens corresponde ao seu valor justo, ou seja, enquanto os bens se manterem em operação em condições similares àquelas em que operavam na data da vistoria técnica.

Os valores foram determinados mediante níveis de preços vigentes na data de referência do estudo, sem levar em conta à situação conjuntural que poderia alterar pontualmente a avaliação dos imobilizados.

VII. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na parte 5 da NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A avaliação de bens de produção em geral, como máquinas e equipamentos, constitui um processo delicado e extenso de desenvolvimento dos trabalhos, tendo em vista os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o resultado represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada, observada a finalidade pretendida.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam uma metodologia indicada, a saber:

MCDRE – MÉTODO COMPARATIVO DE REPOSIÇÃO DE EQUIPAMENTOS: Tal Método consiste na obtenção de orçamento sumário ou detalhado para fornecimento de equipamentos novos, iguais, similares ou equivalentes aos avaliandos, acrescidos dos custos relativos a impostos, despesas com projetos de engenharia, frete e montagem. E para a depreciação das maquinas foi utilizado o Método proposto que leva em consideração estágio de manutenção, coeficiente de trabalho, idade e vida útil.

Os itens desta avaliação estão em operação, e com constante manutenção. Todas os equipamentos foram inspecionados e sucintamente descritos com o mínimo necessário para sua completa identificação e cotação junto a seus respectivos fornecedores, descritos, e contatados a fim de se obter o valor de novo e ou similares modernos em produção atual.

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

Método de aplicação de Depreciação Técnica das Máquinas e Equipamentos: Para a depreciação das máquinas e equipamentos será aplicado o método indicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que é um estudo que disponibiliza ao engenheiro avaliador, ferramentas de trabalho que traduzam a realidade do mercado quanto à depreciação de bens móveis e que conceitualmente estejam alinhadas ao Estudo de Vidas Úteis de Máquinas.

Todos os estudos foram elaborados observando-se os comportamentos de máquinas e equipamentos usados e à venda, o que propiciou a geração de uma curva de depreciação que mede os valores de reposição de mercado para equipamentos em bom estado de conservação, uma vez que o equipamento ao ser colocado à venda usualmente recebe uma manutenção ou pequena reforma.

Para o desenvolvimento deste novo conceito de depreciação a metodologia utilizada foi a de inferir curvas de depreciações, modeladas através de dados de mercado (bens novos e usados), a partir de uma amostragem de 850 máquinas e equipamentos, coletados em um período de 03 meses, condição que visou afastar a influência de variações de preços no tempo.

Um dos grandes méritos desta abordagem reside exatamente no fato de apoiar-se em constatações, visto que as curvas de depreciações existentes são teóricas e baseadas em modelos matemáticos.

“Novos Conceitos de Depreciação de Máquinas e Equipamentos” foi demonstrado no COBREAP de 2009 em São Paulo e no Encontro de Avaliadores Pan-americano em Bogotá, tendo sido recomendado como modelo para utilização nas avaliações. Os bens em oferta, que constituíram a amostra do trabalho, em sua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

maioria apresentavam bom estado de conservação e foram agrupados em suas respectivas vidas úteis (10,15, 20 anos), onde foram analisadas as relações entre os valores dos bens novos e usados à venda, gerando vários modelos. No caso em questão será utilizado o modelo para vida útil conforme quadro anexo neste estudo.

Estas curvas foram consolidadas em um modelo que relaciona a idade transcorrida em função da vida útil do bem (i/v). Desta forma, podem ser usadas para qualquer vida útil prevista sem necessidade de extrapolação.

Apresenta-se a seguir a curva consolidada (relação idade transcorrida / vida útil), que ora é proposta para uso em casos de equipamentos em bom estado de conservação ou submetidos a pequenas reformas.

Ainda, a partir dos estudos realizados, para máquinas e equipamentos em estado de conservação regular, sugere-se a consideração da curva de abaixo reproduzida:

Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
0,00	0,95	0,95
0,05	0,91	0,89
0,10	0,87	0,82
0,15	0,83	0,76
0,20	0,79	0,71
0,25	0,76	0,67
0,30	0,72	0,63
0,35	0,68	0,59
0,40	0,65	0,55
0,45	0,62	0,52
0,50	0,58	0,49
0,55	0,55	0,45
0,60	0,52	0,42
0,65	0,49	0,39
0,70	0,47	0,37
0,75	0,44	0,35
0,80	0,41	0,32
0,85	0,39	0,29
0,90	0,36	0,26
0,95	0,34	0,24
1,00	0,32	0,22

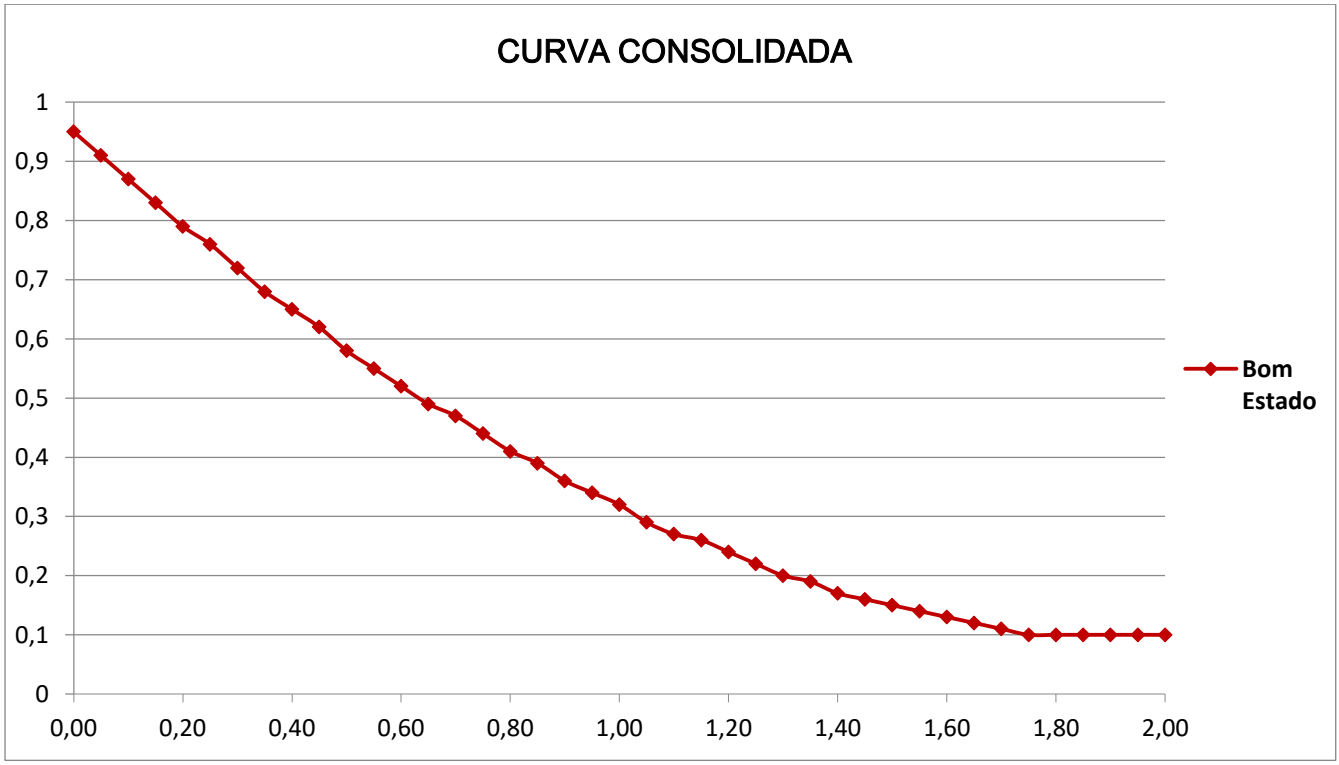
Fonte – IBAPE/SP.

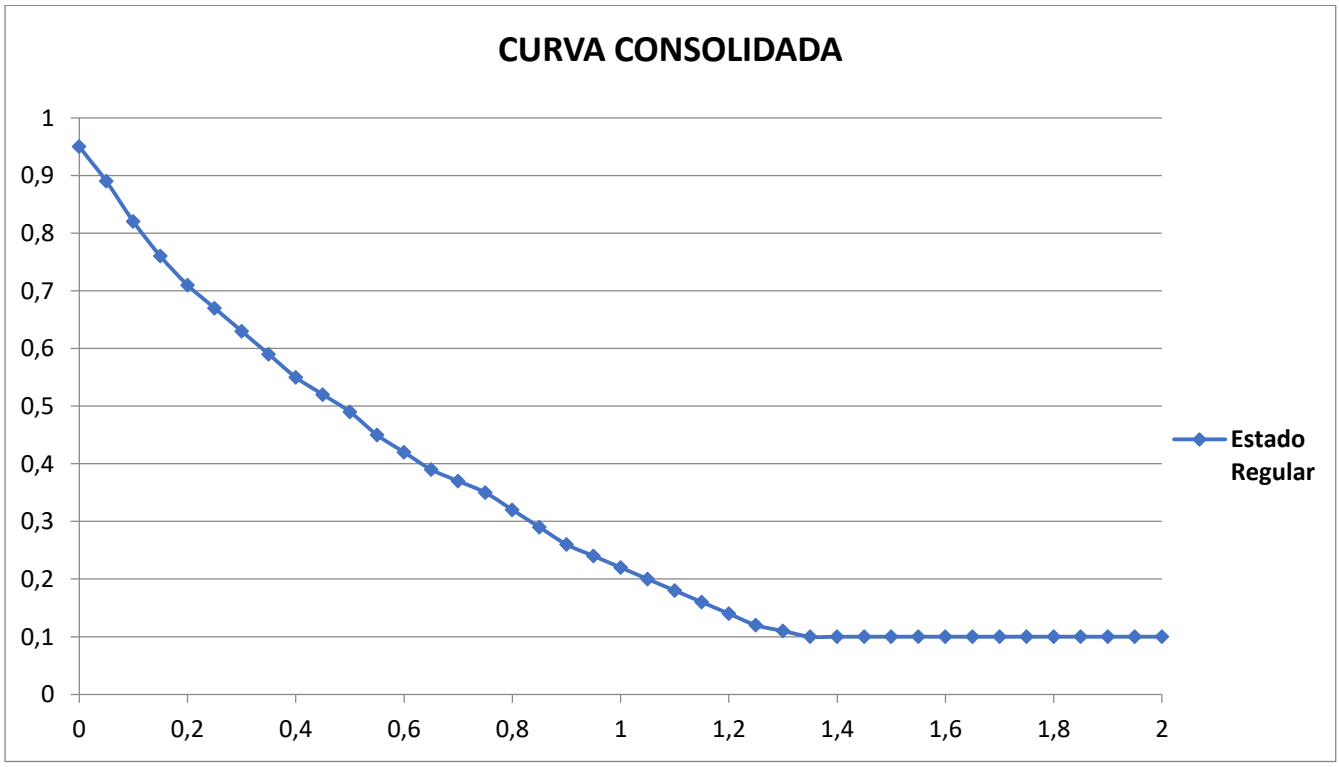
Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
CONTINUAÇÃO		
1,05	0,29	0,20
1,10	0,27	0,18
1,15	0,26	0,16
1,20	0,24	0,14
1,25	0,22	0,12
1,30	0,20	0,11
1,35	0,19	0,10
1,40	0,17	0,10
1,45	0,16	0,10
1,50	0,15	0,10
1,55	0,14	0,10
1,60	0,13	0,10
1,65	0,12	0,10
1,70	0,11	0,10
1,75	0,10	0,10
1,80	0,10	0,10
1,85	0,10	0,10
1,90	0,10	0,10
1,95	0,10	0,10
2,00	0,10	0,10

Fonte – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.





Para o presente trabalho, este signatário utilizou-se do quadro a seguir para obter a vida útil aproximada dos Equipamentos, Eletrônicos e Mobiliários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Tabela 02 – Estimativa de Vida Útil por Categoria.	
DESCRIÇÃO	**VIDA ÚTIL ECONÔMICA**
Bens depreciáveis usados em todas as atividades exceto como indicado:	
Móveis, utensílios equipamentos de escritório: inclui todos os que não sejam parte integrante ou estrutural do edifício e máquinas e equipamentos utilizados na preparação de papeis ou sados. Abrange bens tais como: Mesas, arquivos, cofres, máquinas de escrever, de calcular e de contabilidade, de processamento de dado, comunicações, equipamentos de duplicação e copiador.	10 a 16 anos
Móveis e Utensílios	10 anos
Equipamento de transporte	
Utilitário	10 anos
Veículo de passeio particular	10 anos
Veículo de passeio de empresa (frota)	03 a 05 anos
Caminhão Leve	15 anos
Caminhão Médio	12 anos
Caminhão Pesado	10 anos
Equipamentos Gerais	
Forno Elétrico	15 anos
Forno Industrial	25 anos
Tanques em Geral	25 anos
Ventilado e Exaustor	15 anos
Seladora	15 anos
Impressora Laser de grande velocidade e capacidade	10 anos
Automóveis, Taxi	3 a 4 anos
Tanque de combustível	30 anos
Máquinas e aparelhos de Ar-condicionado.	10 anos
Equipamentos em aço inox	25 anos
Câmara frigorifica	20 anos
Eletrodomesticos	10 a 16 anos
Fonte: BENVENHO, AGNALDO, Avaliação de Máquinas, Equipamentos, instalações e complexos industriais. IBAPE, Engenharia de Avaliações V.2.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

IX. MEMORIAL DE CALCULO

Com base em informações coletadas com o contratante, “in loco” e no mercado, seguem as relações dos bens já com valor final, ou seja, depreciado.

Para melhor desenvolvimento dos cálculos, este signatário utilizou-se do Software Excel para realização dos cálculos.

O procedimento foi buscar a vida útil média pelo tempo de aquisição, Informação obtida pela idade aparente, ou pelo contratante onde informa o ano de aquisição do bem e estimativa com base no estado de conservação aparente.

Para a elaboração da planilha, foram levados em considerações os modelos e marcas dos equipamentos, e quando não identificados, este subscritor utilizou-se de equipamentos similares com as mesmas características físicas e técnicas, recorrendo a sites de venda.

Igualmente, todas as amostras dos produtos foram coletadas como novas, e assim obteve-se o valor global, como se fossem novos, entretanto após realizar a depreciação adequada em cada item individual de acordo com a classificação obteve-se o valor final.

Dada a especificidade de cada item a ser avaliados, foram realizadas cotações diretamente com os fabricantes, para melhor desenvolvimento das pesquisas.

O quadro a seguir, melhor demonstra a classificação e calculo dos equipamentos e mobílias:

SANTA ROSA DE VITERBO (LOJA 3)											
Item	Descrição	Unid.	Qtde.	Estado	Vida (anos)		i/v	Coef. Depr.	Valores (R$)		
					Útil	Tran.			Unitário	Sub Total	Depreciado
1	Modeladora de pães Perfecta	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	8.320,00	8.320,00	3.494,40
2	Dosadora de água	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	4.951,00	4.951,00	2.079,42
3	Masseira 50 kg farinha	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	13.091,00	13.091,00	5.498,22
4	Cilindro para 8 kg de massa	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	12.160,00	12.160,00	5.107,20
5	Divisora	Unid.	1	Regular	20	9	0,45	0,52	4.490,00	4.490,00	2.334,80
6	Batedeira Perfecta 20 l	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	11.199,00	11.199,00	4.703,58
7	Fogão industrial (2 Bocas)	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	599,00	599,00	251,58
8	Bancada em inox	Unid.	4	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	5.252,00	3.781,44
9	Estante De Aço Multiuso	Unid.	2	Regular	25	10	0,40	0,55	443,00	886,00	487,30
10	Balança Prix 15kg	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	719,00	719,00	546,44
11	Armário inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.350,00	1.350,00	972,00
12	Armário de armazenar pães	Unid.	6	Regular	15	9	0,60	0,42	1.270,00	7.620,00	3.200,40
13	Esqueleto de pães	Unid.	2	Regular	15	9	0,60	0,42	1.224,00	2.448,00	1.028,16
14	Forno Perfecta 250 pães	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	10.500,00	21.000,00	15.120,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

15	Forno a lastro Perfecta	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	8.542,00	17.084,00	12.300,48
16	Estante De Aço Multiuso	Unid.	6	Regular	25	10	0,40	0,55	443,00	2.658,00	1.461,90
17	Armário de armazenar pães	Unid.	2	Regular	15	9	0,60	0,42	1.270,00	2.540,00	1.066,80
18	Estante De Aço Multiuso	Unid.	3	Regular	25	10	0,40	0,55	443,00	1.329,00	730,95
19	Fogão industrial (4 bocas)	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	1.857,00	1.857,00	1.207,05
20	Fogão industrial (6 bocas)	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	2.830,00	2.830,00	1.839,50
21	Bancada inox	Unid.	4	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	5.252,00	3.781,44
22	Forno perfecta	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	15.814,00	15.814,00	12.493,06
23	Geladeira horizontal inox	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	6.250,00	6.250,00	3.625,00
24	Refrigerador consul	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	2.184,05	2.184,05	1.266,75
25	Máquina assar frango	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	4.699,00	4.699,00	2.725,42
26	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	2	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	13.880,00	10.548,80
27	Seladora Good pack	Unid.	2	Regular	15	6	0,40	0,55	3.780,00	7.560,00	4.158,00
28	Bancada inox	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	2.626,00	1.890,72
29	Balcão autosserviço refrigerado 1,50m	Unid.	2	Regular	15	12	0,80	0,32	3.905,00	7.810,00	2.499,20
30	Balcão de atendimento estufa 2,5m Eletrofrio	Unid.	1	Regular	15	12	0,80	0,32	5.666,00	5.666,00	1.813,12
31	Cortador de legume	Unid.	5	Regular	15	9	0,60	0,42	256,00	1.280,00	537,60
32	Liquidificador Skymsen	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	1.230,00	1.230,00	676,50
33	Fritadeira 40L	Unid.	2	Bom	15	7,5	0,50	0,58	2.699,00	5.398,00	3.130,84
34	Armário aço fechado	Unid.	1	Regular	25	10	0,40	0,55	1.270,00	1.270,00	698,50
35	Carrinho de aço bandejas	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	2.117,00	2.117,00	1.672,43
36	Câmara fria 2x4m	Unid.	1	Bom	20	7	0,35	0,68	23.518,00	23.518,00	15.992,24
37	Estante De Aço Multiuso	Unid.	2	Regular	25	10	0,40	0,55	443,00	886,00	487,30
38	Base aço	Unid.	2	Regular	25	20	0,80	0,32	1.760,00	3.520,00	1.126,40
39	Bancada de inox com tampo em polietileno	Unid.	1	Regular	25	7,5	0,30	0,63	1.313,00	1.313,00	827,19
40	Tanque de inox	Unid.	2	Regular	25	7,5	0,30	0,63	1.079,00	2.158,00	1.359,54
41	Relógio digital de ponto DIMEP	Unid.	3	Bom	10	3	0,30	0,72	2.171,00	6.513,00	4.689,36
42	Frizer de autosserviço 2m	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	5.327,00	5.327,00	3.089,66
43	Armário fechado de inox	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	3.271,00	3.271,00	2.584,09
44	Balança Prix 300kg	Unid.	1	Bom	20	7	0,35	0,68	2.500,00	2.500,00	1.700,00
45	Câmara fria 4mx5m	Unid.	1	Bom	20	7	0,35	0,68	50.909,00	50.909,00	34.618,12
46	Estante De Aço Multiuso	Unid.	2	Regular	15	12	0,80	0,32	443,00	886,00	283,52
47	Gancheira inox	Unid.	5	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.500,00	7.500,00	5.400,00
48	Bancada de inox 2m	Unid.	7	Bom	25	5	0,20	0,79	1.313,00	9.191,00	7.260,89
49	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	6.940,00	5.274,40
50	Seladora Bandeja	Unid.	1	Regular	15	12	0,80	0,32	470,00	470,00	150,40
51	Compressor	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	1.000,00	1.000,00	520,00
52	Tanque e bancada de aço inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	2.362,90	2.362,90	1.701,29
53	Fita serra CAF	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	6.000,00	6.000,00	3.120,00
54	Moedor de carne CAF	Unid.	1	Regular	15	12	0,80	0,32	4.203,00	4.203,00	1.344,96
55	Tanque de aço inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.079,00	1.079,00	776,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

56	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	6	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	41.640,00	31.646,40
57	Espanta mosca Captor	Unid.	1	Regular	15	7,5	0,50	0,49	1.056,00	1.056,00	517,44
58	Balcão de atendimento Refrigerado açougue 2,5m	Unid.	2	Regular	15	9	0,60	0,42	14.570,00	29.140,00	12.238,80
59	Câmara fria 4x4 congelada	Unid.	1	Bom	20	7	0,35	0,68	56.475,00	56.475,00	38.403,00
60	Estante De Aço Multiuso	Unid.	12	Bom	15	12	0,80	0,41	443,00	5.316,00	2.179,56
61	Câmara fria resfriado 6x4m	Unid.	1	Bom	20	7	0,35	0,68	25.000,00	25.000,00	17.000,00
62	Bancada de inox 1,5m	Unid.	4	Bom	25	5	0,20	0,79	1.303,00	5.212,00	4.117,48
63	Pia e Bancada de inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.340,00	1.340,00	964,80
64	Processador de frios METVISA	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	4.234,00	4.234,00	2.201,68
65	Seladora Bandeja	Unid.	1	Regular	15	7,5	0,50	0,49	470,00	470,00	230,30
66	Tanque de aço inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.079,00	1.079,00	776,88
67	Fatiadora frios Prix	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	6.500,00	13.000,00	8.450,00
68	Seladora a vaco Selovac	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	8.990,00	8.990,00	5.843,50
69	Balcão refrigerado frios 2m	Unid.	2	Bom	15	10,5	0,70	0,47	9.972,00	19.944,00	9.373,68
70	Queijeira carrier 2m	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	12.000,00	12.000,00	5.040,00
71	Computador completo mouse, teclado e monitor	Unid.	5	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	12.955,00	7.513,90
72	Impressora de etiqueta	Unid.	1	Bom	20	9	0,45	0,62	1.769,00	1.769,00	1.096,78
73	Leitor de código de barras	Unid.	2	Bom	10	5	0,50	0,58	155,00	310,00	179,80
74	Bebedouro de água de aço Hiza	Unid.	3	Bom	15	9	0,60	0,52	779,00	2.337,00	1.215,24
75	Mesas de escritório	Unid.	3	Bom	15	9	0,60	0,52	414,00	1.242,00	645,84
76	Cadeira secretaria giratória	Unid.	2	Bom	15	9	0,60	0,52	255,00	510,00	265,20
77	Cadeira pé palito	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	108,00	108,00	56,16
78	Ar condicionado midea 9.000 BTU	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	1.803,00	1.803,00	1.045,74
79	Armário de ferro com grade 3m	Unid.	1	Bom	25	15	0,60	0,52	2.000,00	2.000,00	1.040,00
80	Escada multifuncional industrial	Unid.	2	Bom	25	10	0,40	0,65	3.590,00	7.180,00	4.667,00
81	Paleteira	Unid.	2	Bom	25	15	0,60	0,52	1.890,00	3.780,00	1.965,60
82	Rack Aramado	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.645,00	3.290,00	2.368,80
83	Cestão de madeira	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	950,00	950,00	551,00
84	Porta palet aço regulável travado	Módulo	26	Bom	25	5	0,20	0,79	2.312,00	60.112,00	47.488,48
85	Porta palet branco aço	Módulo	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	2.250,00	4.500,00	3.240,00
86	Carrinho de mão para Carga	Unid.	4	Bom	20	10	0,50	0,58	438,00	1.752,00	1.016,16
87	Carrinho prancha	Unid.	1	Bom	20	10	0,50	0,58	790,00	790,00	458,20
88	Escada alumino (Abertura de 7 degraus)	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	193,00	193,00	152,47
89	Escada (Recolhimento de 14 degraus)	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	679,00	679,00	441,35
90	Máquina lava piso circular	Unid.	1	Bom	15	13,5	0,90	0,36	3.799,00	3.799,00	1.367,64
91	Carrinho Carga	Unid.	1	Bom	20	12	0,60	0,52	790,00	790,00	410,80
92	Máquina lavar piso Karcher	Unid.	2	Bom	10	4	0,40	0,65	14.096,00	28.192,00	18.324,80
93	Queijeira Balcão autoatendimento Carrier 2,5m	Unid.	1	Bom	10	4	0,40	0,65	12.000,00	12.000,00	7.800,00
94	Seladora Araújo de pedal	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	1.246,00	1.246,00	722,68
95	Seladora bandeja	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	470,00	470,00	272,60
96	Forno de pão de queijo	Unid.	2	Regular	15	6	0,40	0,55	2.246,00	4.492,00	2.470,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

97	Bancada madeira tampo em pedra 3,5m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	11.454,00	11.454,00	7.445,10
98	Balcão de atendimento Refrigerado bolo 2m	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	5.668,00	5.668,00	3.117,40
99	Balcão de Atendimento Expositor 2m	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	5.668,00	5.668,00	3.117,40
100	Balcão em L (MDF com tampo em pedra)	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	2.000,00	2.000,00	1.300,00
101	Expositor para Sorvetes de Massa	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	15.100,00	15.100,00	9.815,00
102	Balcão MDF com tampo de pedra	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	3.000,00	3.000,00	1.950,00
103	Espremedor de fruta Vitalex	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	506,07	506,07	293,52
104	Balcão e pia em inox 3m	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	4.748,00	4.748,00	3.418,56
105	Máquina de café Nescafe FTP 60 E5 R2	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	16.999,00	16.999,00	13.429,21
106	Chopeira Memo	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	6.999,00	6.999,00	5.529,21
107	Armário de inox 2m	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	4.748,00	4.748,00	3.750,92
108	Balcão de atendimento refrigerado 1,5m	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	3.447,00	3.447,00	1.999,26
109	Balcão de atendimento quente 1m	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	2.999,00	2.999,00	1.739,42
110	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
111	Impressora fiscal Epson	Unid.	3	Bom	10	5	0,50	0,58	859,00	2.577,00	1.494,66
112	Leitor de código de barras	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	155,00	155,00	100,75
113	Balcão caixa	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	1.200,00	1.200,00	696,00
114	Computador completo LG	Unid.	3	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	7.773,00	4.508,34
115	Cadeira secretaria	Unid.	2	Bom	15	9	0,60	0,52	255,00	510,00	265,20
116	Cadeira pé palito	Unid.	2	Bom	15	9	0,60	0,52	108,00	216,00	112,32
117	Balcão com porta volumes	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	7.607,00	7.607,00	4.412,06
118	Televisor Panasonic 45	Unid.	1	Bom	10	6	0,60	0,52	1.800,00	1.800,00	936,00
119	Armário de aço guarda-volumes 15 repartição	Unid.	1	Regular	25	10	0,40	0,55	1.958,00	1.958,00	1.076,90
120	Balcão guarda volume madeira 3m	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	2.360,00	2.360,00	1.298,00
121	Computador CPU	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	1.499,00	1.499,00	869,42
122	Balcão pagamento restaurante	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	2.548,00	2.548,00	1.401,40
123	Computador completo LG	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
124	Leitor de código de barras	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	155,00	155,00	100,75
125	Impressora fiscal Epson	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	585,00	585,00	339,30
126	Máquina cartão Pinpad Cielo	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	600,00	600,00	474,00
127	Sofá estofado	Unid.	6	Bom	15	6	0,40	0,65	890,00	5.340,00	3.471,00
128	Mesa quadrada restaurante	Unid.	22	Bom	15	6	0,40	0,65	550,00	12.100,00	7.865,00
129	Mesa redonda restaurante	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	400,00	800,00	520,00
130	Cadeira almofadada madeira	Unid.	40	Bom	15	6	0,40	0,65	289,00	11.560,00	7.514,00
131	Climatizador	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	4.820,00	4.820,00	3.470,40
132	Ventilador de teto	Unid.	4	Bom	15	4,5	0,30	0,72	549,00	2.196,00	1.581,12
133	Televisor LG 45	Unid.	1	Bom	10	6	0,60	0,52	1.709,00	1.709,00	888,68
134	Balcão atendimento em L tampo pedra MDF pesagem	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	2.000,00	2.000,00	1.440,00
135	Balança Prix 15kg	Unid.	2	Bom	20	5	0,25	0,76	719,00	1.438,00	1.092,88
136	Computador completo	Unid.	1	Regular	10	5	0,50	0,49	2.591,00	2.591,00	1.269,59
137	Leitor de código de barras	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	155,00	155,00	100,75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

138	Refrigerador horizontal Balcão	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	4.665,00	4.665,00	3.358,80
139	Balcão de rechaud 4m	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	3.500,00	3.500,00	2.520,00
140	Rechaud	Unid.	6	Bom	25	5	0,20	0,79	339,00	2.034,00	1.606,86
141	Balcão para saladas 2m	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	4.200,00	4.200,00	3.024,00
142	Balcão pratos aparador	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	3.000,00	3.000,00	2.160,00
143	Bancada de inox 2m	Unid.	4	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	5.252,00	3.781,44
144	Lava louças ecomax503	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	23.027,00	23.027,00	16.579,44
145	Purificador Soft plus	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	1.410,00	1.410,00	817,80
146	Lixeira Com Pedal Branca 100 Litros Retangular Marfinite	Unid.	2	Bom	10	5	0,50	0,58	199,90	399,80	231,88
147	Gôndola	Unid.	1	Regular	25	10	0,40	0,55	652,00	652,00	358,60
148	Computador completo	Unid.	3	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	7.773,00	4.508,34
149	Impressora multifuncional Brother	Unid.	2	Bom	20	5	0,25	0,76	2.099,00	4.198,00	3.190,48
150	Cadeiras secretarias giratória	Unid.	4	Bom	15	4,5	0,30	0,72	255,00	1.020,00	734,40
151	Cadeira pé palito	Unid.	3	Bom	15	4,5	0,30	0,72	108,00	324,00	233,28
152	Mesa escritório	Unid.	4	Bom	15	4,5	0,30	0,72	414,00	1.656,00	1.192,32
153	Ar condicionado Samsung	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	1.800,00	3.600,00	2.592,00
154	Armário alto fechado para escritório	Unid.	2	Regular	15	4,5	0,30	0,63	592,00	1.184,00	745,92
155	Descanso Ergonômico Para Pés	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	50,00	100,00	72,00
156	Computador completo	Unid.	11	Regular	10	5	0,50	0,49	2.591,00	28.501,00	13.965,49
157	Cadeiras secretarias	Unid.	11	Bom	15	4,5	0,30	0,72	255,00	2.805,00	2.019,60
158	Armário alto fechado para escritório madeira	Unid.	8	Regular	15	6	0,40	0,55	620,00	4.960,00	2.728,00
159	Armário alto fechado para escritório	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	592,00	592,00	325,60
160	Mesa madeira pé metal amarela	Unid.	6	Regular	15	6	0,40	0,55	399,00	2.394,00	1.316,70
161	Mesa em L	Unid.	5	Bom	15	4,5	0,30	0,72	799,00	3.995,00	2.876,40
162	Notebook Dell	Unid.	9	Bom	10	5	0,50	0,58	2.898,00	26.082,00	15.127,56
163	Máquina de contar dinheiro	Unid.	2	Regular	15	9	0,60	0,42	1.234,00	2.468,00	1.036,56
164	Ar condicionado Springer 30.000 BTU	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	6.048,00	6.048,00	4.354,56
165	Armário madeira 3x3m	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	3.124,00	3.124,00	2.467,96
166	Cafeteira 3 Corações	Unid.	2	Bom	15	3	0,20	0,79	378,00	756,00	597,24
167	Ar condicionado 12.000 BTU	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	2.754,00	2.754,00	1.982,88
168	Bebedouro de galão Colormaq	Unid.	1	Regular	15	7,5	0,50	0,49	529,00	529,00	259,21
169	Computador completo Dell	Unid.	6	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	15.546,00	9.016,68
170	Cadeiras secretaria	Unid.	7	Regular	15	6	0,40	0,55	255,00	1.785,00	981,75
171	Mesa Executiva escritório	Unid.	3	Bom	15	3	0,20	0,79	2.299,00	6.897,00	5.448,63
172	Apoio de mesa canto	Unid.	2	Bom	15	3	0,20	0,79	800,00	1.600,00	1.264,00
173	Balcão em L	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	2.800,00	2.800,00	2.212,00
174	Mesa madeira	Unid.	1	Regular	15	10,5	0,70	0,37	399,00	399,00	147,63
175	Armário médio	Unid.	1	Regular	15	7,5	0,50	0,49	432,00	432,00	211,68
176	Máquina de contar moedas	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	1.058,00	1.058,00	444,36
177	Cadeira palito	Unid.	14	Regular	15	9	0,60	0,42	108,00	1.512,00	635,04
178	Aparador	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	350,00	350,00	227,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

179	Calculadora General 2120	Unid.	1	Regular	15	12	0,80	0,32	520,00	520,00	166,40
180	Ar condicionado midea 9.000 BTU	Unid.	3	Bom	15	4,5	0,30	0,72	1.803,00	5.409,00	3.894,48
181	Mesa reunião 1,2x2,5m	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	1.742,00	1.742,00	1.376,18
182	Televisor Samsung 45 "	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	1.870,00	1.870,00	1.084,60
183	Mesa 2m	Unid.	1	Regular	15	12	0,80	0,32	584,00	584,00	186,88
184	Micro-ondas	Unid.	4	Regular	15	7,5	0,50	0,49	429,00	1.716,00	840,84
185	Estante De Aço Multiuso	Unid.	1	Regular	25	15	0,60	0,42	443,00	443,00	186,06
186	Casa de máquina, condensador e motor (X6)	Unid.	1	Bom	20	2	0,10	0,87	550.000,00	550.000,00	478.500,00
187	Refrigerador Consul	Unid.	1	Regular	15	12	0,80	0,32	2.184,05	2.184,05	698,90
188	Ventilador de parede	Unid.	4	Regular	15	7,5	0,50	0,49	262,00	1.048,00	513,52
189	Armário madeira despensa	Unid.	3	Regular	15	9	0,60	0,42	592,00	1.776,00	745,92
190	Ar condicionado 12.000 BTU	Unid.	3	Bom	15	4,5	0,30	0,72	2.754,00	8.262,00	5.948,64
191	Mesa escritório	Unid.	8	Bom	15	6	0,40	0,65	414,00	3.312,00	2.152,80
192	Cadeira secretaria	Unid.	5	Bom	15	6	0,40	0,65	255,00	1.275,00	828,75
193	Cadeira presidente	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	400,00	400,00	260,00
194	Cadeira palito	Unid.	7	Bom	15	6	0,40	0,65	108,00	756,00	491,40
195	Computador completo	Unid.	2	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	5.182,00	3.005,56
196	Notebook	Unid.	6	Bom	10	5	0,50	0,58	2.898,00	17.388,00	10.085,04
197	Monitor	Unid.	5	Bom	10	5	0,50	0,58	260,00	1.300,00	754,00
198	Descanso Ergonômico Para Pés	Unid.	12	Bom	15	7,5	0,50	0,58	50,00	600,00	348,00
199	Bebedouro água galão	Unid.	2	Regular	15	9	0,60	0,42	529,00	1.058,00	444,36
200	Cafeteira 3 corações	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	378,00	378,00	298,62
201	Carrinho Supermercado com Brinquedo	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	1.324,00	1.324,00	953,28
202	Carrinho de criança com assento	Unid.	3	Bom	20	5	0,25	0,76	1.098,00	3.294,00	2.503,44
203	Carrinho Supermercado grande	Unid.	34	Bom	25	5	0,20	0,79	682,00	23.188,00	18.318,52
204	Carrinho Supermercado médio	Unid.	20	Bom	25	5	0,20	0,79	667,00	13.340,00	10.538,60
205	Carrinho Supermercado duplo andar	Unid.	34	Bom	25	5	0,20	0,79	733,00	24.922,00	19.688,38
206	Carrinho Supermercado pequeno 2 andar	Unid.	2	Bom	25	5	0,20	0,79	596,00	1.192,00	941,68
207	Cestinho plástico grande	Unid.	34	Bom	5	1	0,20	0,79	55,00	1.870,00	1.477,30
208	Cestinho plástico pequeno	Unid.	84	Bom	5	1	0,20	0,79	43,00	3.612,00	2.853,48
209	Cesto plástico com rodinha	Unid.	4	Bom	15	4,5	0,30	0,72	148,00	592,00	426,24
210	Caixa de entrega vermelha	Unid.	33	Bom	15	4,5	0,30	0,72	59,00	1.947,00	1.401,84
211	Suporte para cesta	Unid.	4	Bom	25	5	0,20	0,79	179,00	716,00	565,64
212	Carrinho para abastecimento	Unid.	10	Regular	15	4,5	0,30	0,63	682,00	6.820,00	4.296,60
213	Omeleteira Britania	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	116,00	116,00	63,80
214	Sanduicheira	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	390,00	390,00	214,50
215	Espremedor de suco Skymsen	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	1.234,00	1.234,00	802,10
216	Balcão de caixa com Balança	Unid.	10	Bom	20	4	0,20	0,79	2.290,00	22.900,00	18.091,00
217	Computadores completos	Unid.	10	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	25.910,00	15.027,80
218	Impressora de cupom	Unid.	10	Bom	10	5	0,50	0,58	585,00	5.850,00	3.393,00
219	Máquina cartão Pinpad Cielo	Unid.	12	Bom	15	3	0,20	0,79	600,00	7.200,00	5.688,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

220	Gaveta de caixa Elgin	Unid.	10	Bom	10	3	0,30	0,72	489,00	4.890,00	3.520,80
221	self checkout completo	Unid.	2	Bom	10	3	0,30	0,72	7.515,00	15.030,00	10.821,60
222	Cadeira giratória alta	Unid.	10	Regular	15	4,5	0,30	0,63	416,00	4.160,00	2.620,80
223	Mesa quadrada	Unid.	8	Bom	15	6	0,40	0,65	503,00	4.024,00	2.615,60
224	Mesa redonda	Unid.	4	Bom	15	6	0,40	0,65	405,00	1.620,00	1.053,00
225	Cadeira lanchonete	Unid.	24	Bom	15	6	0,40	0,65	238,00	5.712,00	3.712,80
226	Porta lixo	Unid.	1	Regular	25	10	0,40	0,55	1.579,00	1.579,00	868,45
227	Armário porta volume aço	Unid.	5	Regular	15	12	0,80	0,32	1.270,00	6.350,00	2.032,00
228	Lixeira Com Pedal Branca 100 Litros Retangular Marfinite	Unid.	3	Bom	10	5	0,50	0,58	199,00	597,00	346,26
229	Expositor Vertical para Bebidas 5 Portas Vidro	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	20.563,00	20.563,00	13.365,95
230	Armário expositor mdf parede	Unid.	2	Regular	15	7,5	0,50	0,49	2.387,00	4.774,00	2.339,26
231	Balança Prix	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	6.940,00	5.274,40
232	Expositor refrigerado carrier 3m	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	26.000,00	26.000,00	15.080,00
233	Expositor 12 Portas Danoneira	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	44.404,00	44.404,00	28.862,60
234	Ilha de refrigeração frizer Arneg	Unid.	12	Bom	15	4,5	0,30	0,72	13.499,00	161.988,00	116.631,36
235	Ilha de madeira expositor hortifrúti	Unid.	4	Bom	15	6	0,40	0,65	5.326,00	21.304,00	13.847,60
236	Expositor de verdura em Aço	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.200,00	1.200,00	864,00
237	Armário expositor MDF parede 4m	Unid.	3	Regular	15	6	0,40	0,55	4.774,00	14.322,00	7.877,10
238	Ilha degrau em pedra	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	4.000,00	4.000,00	2.600,00
239	Ilha Escada MDF	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	2.387,00	2.387,00	1.312,85
240	Gôndola com 6 módulos e sete bandejas	Unid.	13	Bom	25	5	0,20	0,79	7.317,00	95.121,00	75.145,59
241	Gôndola média, 6 bandejas, 2 módulo e 2 frente	Unid.	2	Bom	25	5	0,20	0,79	2.491,00	4.982,00	3.935,78
242	Refrigerador expositor carne eletrofio (6 porta)	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	21.999,00	21.999,00	17.379,21
243	Armário regulável de aço preto (5 bandeja)	Unid.	6	Bom	25	5	0,20	0,79	1.309,90	7.859,40	6.208,93
244	Ilha expositores pães e biscoitos MDF	Unid.	3	Bom	15	6	0,40	0,65	4.399,00	13.197,00	8.578,05
245	Mesa de ferro	Unid.	1	Bom	25	12,5	0,50	0,58	850,00	850,00	493,00
246	Gôndola média, 4 bandeja e 2 módulos	Unid.	2	Bom	25	5	0,20	0,79	2.491,00	4.982,00	3.935,78
247	Armário de bebida 1,5m	Unid.	3	Bom	15	3	0,20	0,79	2.992,33	8.977,00	7.091,83
248	Gôndola adega MDF	Unid.	2	Bom	15	3	0,20	0,79	4.700,00	9.400,00	7.426,00
249	Armário de bebida MDF	Unid.	4	Bom	15	3	0,20	0,79	2.992,33	11.969,33	9.455,77
250	Ponta de Gôndola alta preta	Unid.	17	Bom	25	5	0,20	0,79	1.970,00	33.490,00	26.457,10
251	Carrinho limpeza	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	1.099,00	1.099,00	791,28
252	Prateleira de madeira demolições	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	1.082,00	1.082,00	854,78
253	Frente de gondola em MDF	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	2.110,00	2.110,00	1.519,20
254	Frente de gondola madeira pão	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	2.800,00	2.800,00	2.212,00
255	Expositor em T gondola pequena	Unid.	7	Bom	15	4,5	0,30	0,72	1.350,00	9.450,00	6.804,00
256	Carrinho de mercado uso no deposito	Unid.	16	Regular	25	12,5	0,50	0,49	682,00	10.912,00	5.346,88
257	Pallet madeira	Unid.	260	Regular	15	7,5	0,50	0,49	22,00	5.720,00	2.802,80
258	Panelas	Unid.	43	Regular	25	10	0,40	0,55	90,00	3.870,00	2.128,50
259	Panela de Pressão	Unid.	3	Bom	25	5	0,20	0,79	720,00	2.160,00	1.706,40
260	Celular Samsung	Unid.	30	Bom	5	1	0,20	0,79	2.000,00	60.000,00	47.400,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

261	Máquina de café Expresso Saeco	Unid.	1	Regular	15	4,5	0,30	0,63	4.185,00	4.185,00	2.636,55
262	Expositor Mesa Ferro	Unid.	3	Regular	25	10	0,40	0,55	1.200,00	3.600,00	1.980,00
263	Seladora	Unid.	2	Regular	20	15	0,75	0,35	470,00	940,00	329,00
264	Fritadeira 40L	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	2.699,00	2.699,00	1.133,58
265	Barril Chopp	Unid.	4	Regular	15	7,5	0,50	0,49	593,00	2.372,00	1.162,28
266	Freezer Horizontal 2,5	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	3.999,00	3.999,00	1.679,58
267	Engradado de Bebida	Unid.	250	Regular	20	10	0,50	0,49	89,00	22.250,00	10.902,50
268	Paleteira	Unid.	2	Regular	25	12,5	0,50	0,49	1.890,00	3.780,00	1.852,20
269	Bebedouro	Unid.	4	Regular	15	9	0,60	0,42	864,00	3.456,00	1.451,52
270	Estante De Aço Multiuso	Unid.	23	Regular	25	10	0,40	0,55	443,00	10.189,00	5.603,95
271	Pneu	Unid.	6	Bom	5	0	0,00	0,95	944,00	5.664,00	5.380,80
272	Sistema de monitoramento (Câmeras Full HD)	Unid.	1	Regular	10	5	0,50	0,49	12.000,00	12.000,00	5.880,00

VALORES TOTAIS:	**2.569.890,60**	**1.814.726,69**

Ou, em números redondos:

R$ 1.815.000,00 (Um milhão e oitocentos e quinze mil reais)

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado. As normas técnicas que tratam dos métodos e procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do avaliando.

O conceito de liquidação forçada surgiu em 1997, durante um congresso realizado no IBAPE-SP, quando foi sugerido o cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Desde então, algumas implementações vieram no sentido de consolidar o valor de liquidação forçada como requisito dos laudos de avaliação para garantias e penhoras, quais sejam:

Em 2005, a norma do IBAPE/SP conceituou o valor de liquidação forçada assim: “Valor de liquidação forçada: valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado”.

Usualmente os valores de liquidação forçada são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo valor de mercado para venda à vista do bem, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada de um bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Habitualmente, nos laudos de avaliação que elaboramos, adotamos o conceito de liquidez:

1. **Liquidez alta:** Quando se presume que o bem pode ser vendido em até 03 meses depois de colocado à venda;
2. **Liquidez média (normal):** Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 03 meses a um ano da data de disponibilização para venda e;
3. **Liquidez Baixa:** Quando a concretização de venda demorará mais de um ano.

Para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos são adotados para a aplicação da função financeira do Valor Presente sobre o valor de mercado:

Taxa Média de Juros: Em condições normais de mercado, consideram-se os valores de realização futura sem perdas relativas à correção monetária, pois os bens se valorizam e, desta forma, pode-se trabalhar com uma taxa real de desconto (taxa nominal descontada a inflação).

Prazo do Fluxo: Outra variável chave é a velocidade de vendas. Não há indicadores publicados por fontes oficiais que assegurem maior confiabilidade às estimativas formuladas para definir o prazo de venda. O sentimento do avaliador, esta variável deve ser estimada com base na sua experiência e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o bem é vocacionado, ressalvando-se os limites admitidos pelas normas técnicas para a margem de arbítrio.

Assim temos a seguinte equação:

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total da Avaliação;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,50%

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 12 meses.

$$\mathrm{VLF} = 1.397.368{,}50$$

$$\mathrm{VLF} = 23{,}01\%$$

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de 23,01%, resultando no valor de R$ 1.397.368,50.

Ou, em números redondos:

R$ 1.398.000,00 (Um milhão e trezentos e noventa e oito mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Foi utilizado **GRAU II** conforme tabela 1 (Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações, isolados) do Item 9.4 da NBR 14.653-5:2006 – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Tabela 1 – Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo.	Para valor de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação.
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada.

Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados).			
Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I
Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.			

XII. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado dos itens avaliando à data da avaliação é de **R$ 1.815.000,00 (Um milhão e oitocentos e quinze mil reais)**. E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de **23,01%** de deságio, resultando no valor em números redondos de **R$ 1.398.000,00 (Um milhão e trezentos e noventa e oito mil reais)**. O presente trabalho atingiu **Grau II** de fundamentação.

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de bens conforme solicitado na data-base Novembro de 2023.

Os bens foram avaliados por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, na localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados.

Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

XIV. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 40 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291

Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia.

Pós-Graduando em Patologia das Construções

Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186

Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150

Membro da Academia da Patologia n° 830

Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 01

Figura 02

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 03

Figura 04

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 05

Figura 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 07

Figura 08

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 09

Figura 10

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 11

Figura 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 13

Figura 14

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 15

Figura 16

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 17

Figura 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 19

Figura 20

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 21

Figura 22

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 23

Figura 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 25

Figura 26

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 27

Figura 28

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 29

Figura 30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 31

Figura 32

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 33

Figura 34

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 35

Figura 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 37

Figura 38

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 39

Figura 40

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 41

Figura 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 43

Figura 44

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 45

Figura 46

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 47

Figura 48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 49

Figura 50

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 51

Figura 52

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 53

Figura 54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 55

Figura 56

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 57

Figura 58

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 59

Figura 60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 61

Figura 62

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 63

Figura 64

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 65

Figura 66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 67

Figura 68

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 69

Figura 70

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 71

Figura 72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 73

Figura 74

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 75

Figura 76

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 77

Figura 78

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código bo5mhK9m.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE: Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	**DATA:** 15/12/2023	**DISTRIBUIÇÃO:** SER-LAU-61/23
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo, Depreciação, Classificação e Enquadramento.		
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica de equipamentos e mobiliário, situados á Rua Treze de Maio, número 934, Bairro Centro, CEP: 13.650-000, na cidade de Santa Cruz das Palmeiras, no Estado de São Paulo.

Valor Total:

R$ 2.148.000,00 (Dois milhões e cento e quarenta e oito mil reais)

69906360861

Santa Cruz das Palmeiras – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. METODOLOGIA 5

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA 6

IX. MEMORIAL DE CALCULO 10

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA 15

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO 17

XII. CONCLUSÃO 18

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE 18

XIV. ENCERRAMENTO 19

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste lauto visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia de avaliações. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de acordo com sua natureza de funcionamento, estado de conservação, manutenção e agressividade os bens solicitados, que existam fisicamente, além de estabelecer de forma fundamentada os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

valores com eles relacionados, conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito ou funcionamento do equipamento, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da avaliação para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências do imóvel (Loja 04) para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 23 de Novembro de 2023, Quinta-Feira, às 08h00min, no endereço: Rua Treze de Maio, número 934, Bairro Centro, CEP: 13.650-000, na cidade de Santa Cruz das Palmeiras, no Estado de São Paulo. Onde estava presente o Sr. Francisco de Assis Souza Vieira, Gerente e representante do grupo, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria.

É o exame circunstanciado e consequente descrição do bem inspecionado, visando sua classificação em relação ao universo que pertence.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva. A vistoria e análise do trabalho de campo podem e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação. O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

Este laudo foi desenvolvido com base em estimativas de técnicos com grande capacidade e experiência profissional, além de informações obtidas através de extensa pesquisa de mercado, conhecimento das diligências e reuniões, onde foram fornecidas importantes informações por parte desta empresa.

A vida útil dos bens foi determinada mediante a um estudo prévio de acordo com a natureza de funcionamento, estado de conservação e manutenção. O valor determinado para cada um dos bens corresponde ao seu valor justo, ou seja, enquanto os bens se manterem em operação em condições similares àquelas em que operavam na data da vistoria técnica.

Os valores foram determinados mediante níveis de preços vigentes na data de referência do estudo, sem levar em conta à situação conjuntural que poderia alterar pontualmente a avaliação dos imobilizados.

VII. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na parte 5 da NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A avaliação de bens de produção em geral, como máquinas e equipamentos, constitui um processo delicado e extenso de desenvolvimento dos trabalhos, tendo em vista os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o resultado represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada, observada a finalidade pretendida.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam uma metodologia indicada, a saber:

MCDRE – MÉTODO COMPARATIVO DE REPOSIÇÃO DE EQUIPAMENTOS: Tal Método consiste na obtenção de orçamento sumário ou detalhado para fornecimento de equipamentos novos, iguais, similares ou equivalentes aos avaliandos, acrescidos dos custos relativos a impostos, despesas com projetos de engenharia, frete e montagem. E para a depreciação das maquinas foi utilizado o Método proposto que leva em consideração estágio de manutenção, coeficiente de trabalho, idade e vida útil.

Os itens desta avaliação estão em operação, e com constante manutenção. Todas os equipamentos foram inspecionados e sucintamente descritos com o mínimo necessário para sua completa identificação e cotação junto a seus respectivos fornecedores, descritos, e contatados a fim de se obter o valor de novo e ou similares modernos em produção atual.

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

Método de aplicação de Depreciação Técnica das Máquinas e Equipamentos: Para a depreciação das máquinas e equipamentos será aplicado o método indicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que é um estudo que disponibiliza ao engenheiro avaliador, ferramentas de trabalho que traduzam a realidade do mercado quanto à depreciação de bens móveis e que conceitualmente estejam alinhadas ao Estudo de Vidas Úteis de Máquinas.

Todos os estudos foram elaborados observando-se os comportamentos de máquinas e equipamentos usados e à venda, o que propiciou a geração de uma curva de depreciação que mede os valores de reposição de mercado para equipamentos em bom estado de conservação, uma vez que o equipamento ao ser colocado à venda usualmente recebe uma manutenção ou pequena reforma.

Para o desenvolvimento deste novo conceito de depreciação a metodologia utilizada foi a de inferir curvas de depreciações, modeladas através de dados de mercado (bens novos e usados), a partir de uma amostragem de 850 máquinas e equipamentos, coletados em um período de 03 meses, condição que visou afastar a influência de variações de preços no tempo.

Um dos grandes méritos desta abordagem reside exatamente no fato de apoiar-se em constatações, visto que as curvas de depreciações existentes são teóricas e baseadas em modelos matemáticos.

“Novos Conceitos de Depreciação de Máquinas e Equipamentos” foi demonstrado no COBREAP de 2009 em São Paulo e no Encontro de Avaliadores Pan-americano em Bogotá, tendo sido recomendado como modelo para utilização nas avaliações. Os bens em oferta, que constituíram a amostra do trabalho, em sua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

maioria apresentavam bom estado de conservação e foram agrupados em suas respectivas vidas úteis (10,15, 20 anos), onde foram analisadas as relações entre os valores dos bens novos e usados à venda, gerando vários modelos. No caso em questão será utilizado o modelo para vida útil conforme quadro anexo neste estudo.

Estas curvas foram consolidadas em um modelo que relaciona a idade transcorrida em função da vida útil do bem (i/v). Desta forma, podem ser usadas para qualquer vida útil prevista sem necessidade de extrapolação.

Apresenta-se a seguir a curva consolidada (relação idade transcorrida / vida útil), que ora é proposta para uso em casos de equipamentos em bom estado de conservação ou submetidos a pequenas reformas.

Ainda, a partir dos estudos realizados, para máquinas e equipamentos em estado de conservação regular, sugere-se a consideração da curva de abaixo reproduzida:

Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
0,00	0,95	0,95
0,05	0,91	0,89
0,10	0,87	0,82
0,15	0,83	0,76
0,20	0,79	0,71
0,25	0,76	0,67
0,30	0,72	0,63
0,35	0,68	0,59
0,40	0,65	0,55
0,45	0,62	0,52
0,50	0,58	0,49
0,55	0,55	0,45
0,60	0,52	0,42
0,65	0,49	0,39
0,70	0,47	0,37
0,75	0,44	0,35
0,80	0,41	0,32
0,85	0,39	0,29
0,90	0,36	0,26
0,95	0,34	0,24
1,00	0,32	0,22

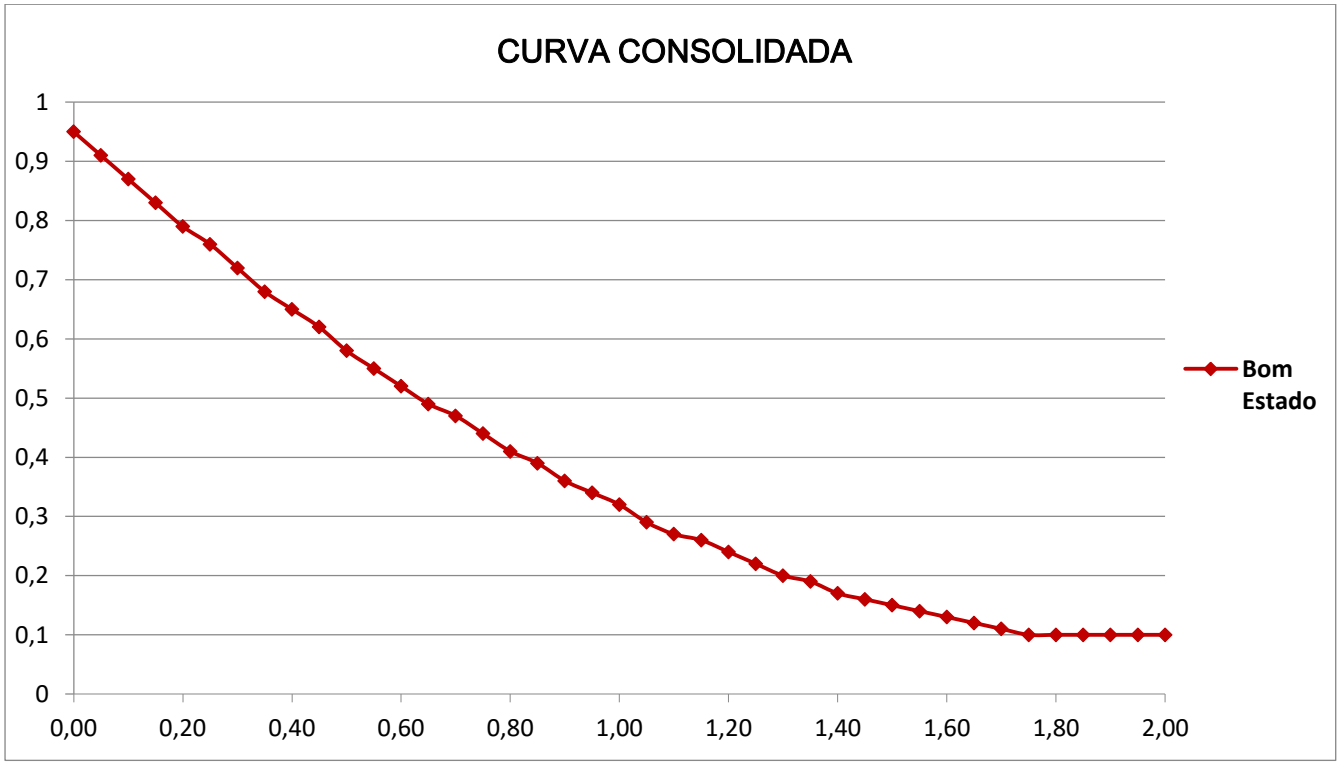
Fonte – IBAPE/SP.

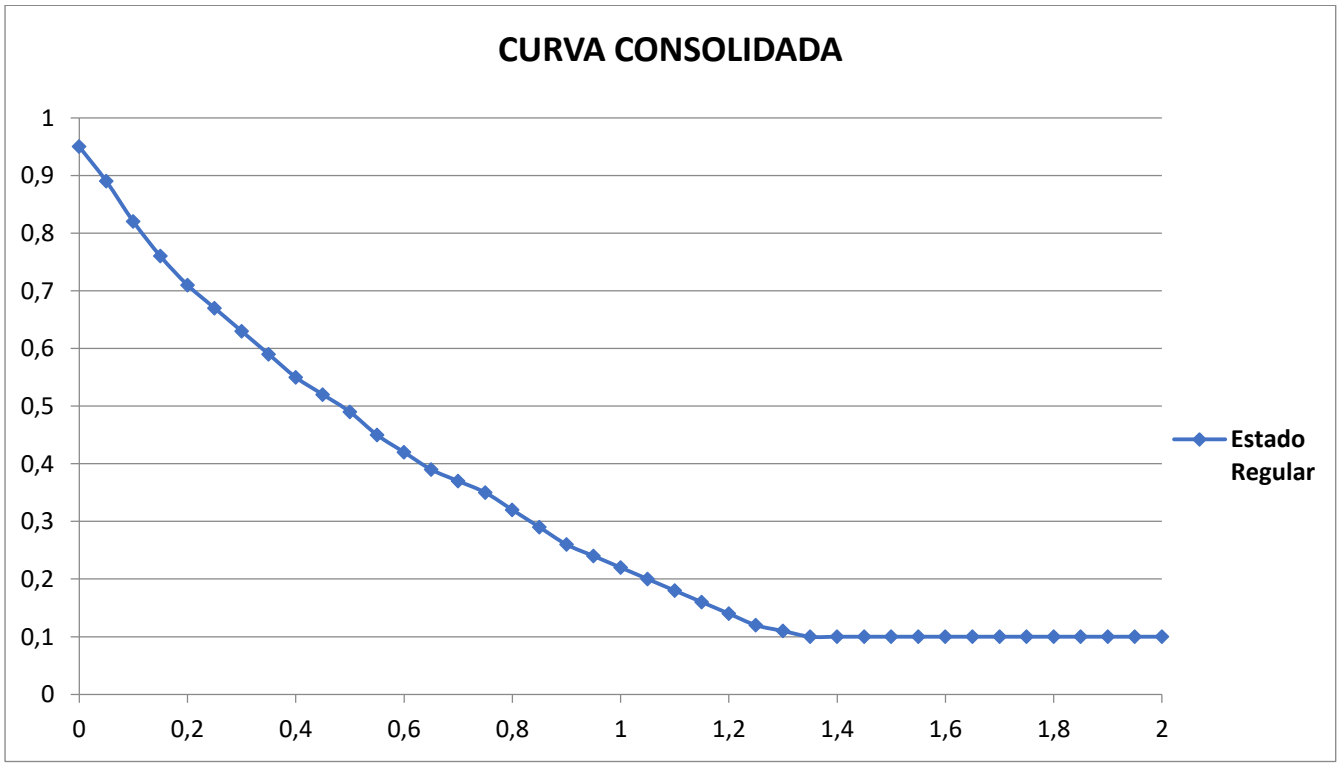
Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
CONTINUAÇÃO		
1,05	0,29	0,20
1,10	0,27	0,18
1,15	0,26	0,16
1,20	0,24	0,14
1,25	0,22	0,12
1,30	0,20	0,11
1,35	0,19	0,10
1,40	0,17	0,10
1,45	0,16	0,10
1,50	0,15	0,10
1,55	0,14	0,10
1,60	0,13	0,10
1,65	0,12	0,10
1,70	0,11	0,10
1,75	0,10	0,10
1,80	0,10	0,10
1,85	0,10	0,10
1,90	0,10	0,10
1,95	0,10	0,10
2,00	0,10	0,10

Fonte – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.





Para o presente trabalho, este signatário utilizou-se do quadro a seguir para obter a vida útil aproximada dos Equipamentos, Eletrônicos e Mobiliários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Tabela 02 – Estimativa de Vida Útil por Categoria.	
DESCRIÇÃO	**VIDA ÚTIL ECONÔMICA**
Bens depreciáveis usados em todas as atividades exceto como indicado:	
Móveis, utensílios equipamentos de escritório: inclui todos os que não sejam parte integrante ou estrutural do edifício e máquinas e equipamentos utilizados na preparação de papeis ou sados. Abrange bens tais como: Mesas, arquivos, cofres, máquinas de escrever, de calcular e de contabilidade, de processamento de dado, comunicações, equipamentos de duplicação e copiador.	10 a 16 anos
Móveis e Utensílios	10 anos
Equipamento de transporte	
Utilitário	10 anos
Veículo de passeio particular	10 anos
Veículo de passeio de empresa (frota)	03 a 05 anos
Caminhão Leve	15 anos
Caminhão Médio	12 anos
Caminhão Pesado	10 anos
Equipamentos Gerais	
Forno Elétrico	15 anos
Forno Industrial	25 anos
Tanques em Geral	25 anos
Ventilado e Exaustor	15 anos
Seladora	15 anos
Impressora Laser de grande velocidade e capacidade	10 anos
Automóveis, Taxi	3 a 4 anos
Tanque de combustível	30 anos
Máquinas e aparelhos de Ar-condicionado.	10 anos
Equipamentos em aço inox	25 anos
Câmara frigorifica	20 anos
Eletrodomesticos	10 a 16 anos
Fonte: BENVENHO, AGNALDO, Avaliação de Máquinas, Equipamentos, instalações e complexos industriais. IBAPE, Engenharia de Avaliações V.2.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

IX. MEMORIAL DE CALCULO

Com base em informações coletadas com o contratante, “in loco” e no mercado, seguem as relações dos bens já com valor final, ou seja, depreciado.

Para melhor desenvolvimento dos cálculos, este signatário utilizou-se do Software Excel para realização dos cálculos.

O procedimento foi buscar a vida útil média pelo tempo de aquisição, Informação obtida pela idade aparente, ou pelo contratante onde informa o ano de aquisição do bem e estimativa com base no estado de conservação aparente.

Para a elaboração da planilha, foram levados em considerações os modelos e marcas dos equipamentos, e quando não identificados, este subscritor utilizou-se de equipamentos similares com as mesmas características físicas e técnicas, recorrendo a sites de venda.

Igualmente, todas as amostras dos produtos foram coletadas como novas, e assim obteve-se o valor global, como se fossem novos, entretanto após realizar a depreciação adequada em cada item individual de acordo com a classificação obteve-se o valor final.

Dada a especificidade de cada item a ser avaliados, foram realizadas cotações diretamente com os fabricantes, para melhor desenvolvimento das pesquisas.

O quadro a seguir, melhor demonstra a classificação e calculo dos equipamentos e mobílias:

SANTA CRUZ DAS PALMEIRAS (LOJA 4)

Item	Descrição	Unid.	Qtde.	Estado	Vida (anos)		i/v	Coef. Depr.	Valores (R$)		
					Útil	Tran.			Unitário	Sub Total	Depreciado
1	Mesa redonda restaurante	Unid.	7	Bom	15	6	0,40	0,65	575,00	4.025,00	2.616,25
2	Mesa quadrada restaurante	Unid.	15	Bom	15	6	0,40	0,65	550,00	8.250,00	5.362,50
3	Cadeiras restaurante	Unid.	56	Bom	15	6	0,40	0,65	312,90	17.522,40	11.389,56
4	Aparador em madeira	Unid.	1	Regular	25	15	0,60	0,42	2.300,00	2.300,00	966,00
5	Balcão refrigerado autoatendimento	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	7.800,00	7.800,00	5.070,00
6	Réchaud	Unid.	7	Bom	25	5	0,20	0,79	339,00	2.373,00	1.874,67
7	Balcão madeira e pedra 5m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	6.600,00	6.600,00	4.290,00
8	Balcão mdf e pedra caixa 3m c/ Câmara refrigerado	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	9.150,00	9.150,00	5.947,50
9	Choperia Memo para 2 barris	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	6.999,00	6.999,00	5.529,21
10	Balcão estante com refrigerado em baixo 5m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	12.500,00	12.500,00	8.125,00
11	Cadeira giratória alta	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	416,00	416,00	174,72
12	Computador completo mouse, teclado e monitor	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
13	Leitor de código de barras	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	155,00	155,00	89,90
14	Balança prix	Unid.	2	Bom	25	5	0,20	0,79	719,00	1.438,00	1.136,02
15	Bancada inox 1,5m	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	2.626,00	1.890,72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

16	Tanque inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.079,00	1.079,00	776,88
17	Lixeira Com Pedal Branca 100 Litros Retangular	Unid.	5	Bom	10	3	0,30	0,72	199,90	999,50	719,64
18	Coifa inox 2m	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	3.500,00	3.500,00	2.765,00
19	Estante De Aço Multiuso	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	545,00	545,00	392,40
20	Espremedor de suco Skymsen	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	1.234,00	1.234,00	802,10
21	Mesa madeira restaurante	Unid.	10	Regular	25	7,5	0,30	0,63	680,00	6.800,00	4.284,00
22	Cadeira ferro restaurante	Unid.	46	Bom	15	6	0,40	0,65	390,00	17.940,00	11.661,00
23	Computador completo	Unid.	2	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	5.182,00	3.005,56
24	Impressora Cupom fiscal	Unid.	2	Bom	10	5	0,50	0,58	585,00	1.170,00	678,60
25	Leitor de código de barras	Unid.	2	Bom	10	5	0,50	0,58	155,00	310,00	179,80
26	Cadeira giratória alta	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	416,00	416,00	174,72
27	Balcão madeira mdf com tampo de pedra 2m	Unid.	2	Regular	15	6	0,40	0,55	4.000,00	8.000,00	4.400,00
28	Bancada 1,5m inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	1.313,00	945,36
29	Pia 1,00m inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.007,10	1.007,10	725,11
30	Balcão de atendimento (quente e frio) arneg	Unid.	2	Bom	15	7,5	0,50	0,58	4.000,00	8.000,00	4.640,00
31	Seladora bandeja	Unid.	1	Bom	15	12	0,80	0,41	470,00	470,00	192,70
32	Forno de pão de queijo	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	2.246,00	2.246,00	1.459,90
33	Balcão mdf com tampo pedra pães 6m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	15.000,00	15.000,00	9.750,00
34	Seladora de pedal	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	1.246,00	1.246,00	809,90
35	Balcão de atendimento 2m	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	5.668,00	11.336,00	7.368,40
36	Balcão de atendimento 2m refrigerado	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	9.972,00	9.972,00	6.481,80
37	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	3	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	20.820,00	15.823,20
38	Balcão quente rotisseria 3m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	15.599,00	15.599,00	10.139,35
39	Seladora de tampa marmitas redonda	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	3.600,00	3.600,00	2.340,00
40	Seladora de tampa de marmitex quadrada	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	3.884,00	3.884,00	2.524,60
41	Balcão mdf tampo pedra 2m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	3.000,00	3.000,00	1.950,00
42	Bancada com pés aço e tampo inox 2m	Unid.	9	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.050,00	9.450,00	6.804,00
43	Bancada inox 2m com pia	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.340,00	2.680,00	1.929,60
44	Estante De Aço Multiuso	Unid.	5	Bom	25	7,5	0,30	0,72	545,00	2.725,00	1.962,00
45	Batedeira perfecta 18L	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	11.199,00	11.199,00	5.823,48
46	Balança toledo	Unid.	3	Bom	20	9	0,45	0,62	1.455,57	4.366,71	2.707,36
47	Batedeiras Arno	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	550,00	550,00	396,00
48	Liquidificador KD eletro	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	1.042,47	1.042,47	677,61
49	Fogão industrial (2 Bocas)	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	599,00	599,00	311,48
50	Bancada inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	1.313,00	945,36
51	Esqueleto de pães	Unid.	3	Regular	15	9	0,60	0,42	1.224,00	3.672,00	1.542,24
52	Armário de armazenar pães	Unid.	3	Regular	15	9	0,60	0,42	1.270,00	3.810,00	1.600,20
53	Forno 6 esteiras	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	10.498,95	10.498,95	8.294,17
54	Forno massa doce	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	8.542,00	8.542,00	6.748,18
55	Moedor de pão G.PANIZ	Unid.	1	Regular	20	9	0,45	0,52	2.842,00	2.842,00	1.477,84
56	Cilindros de pães pefecta	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	12.160,00	12.160,00	5.107,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

57	Masseira perfecta	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	13.091,00	13.091,00	5.498,22
58	Refrigerador água pão	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	5.699,00	5.699,00	2.393,58
59	Divisora pães	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	4.490,00	4.490,00	1.885,80
60	Modeladora perfecta	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	8.320,00	8.320,00	3.494,40
61	Câmara Climática evolve	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	12.999,00	12.999,00	5.459,58
62	Gôndola módulos 1m 4divisoria	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.219,50	2.439,00	1.756,08
63	Bancada com Pia inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.340,00	1.340,00	964,80
64	Lixeira Com Pedal Branca 100 Litros Retangular	Unid.	5	Bom	10	3	0,30	0,72	199,90	999,50	719,64
65	Forno perfecta	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	8.542,00	8.542,00	6.748,18
66	Fogão industrial (4 bocas)	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	1.857,00	1.857,00	1.207,05
67	Fogão industrial (2 Bocas)	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	599,00	599,00	389,35
68	Fogão industrial (6 bocas)	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	2.830,00	2.830,00	1.839,50
69	Coifa inox 2m	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	5.500,00	11.000,00	7.920,00
70	Carrinho Esteira bandejas	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	2.117,00	2.117,00	1.672,43
71	Tanque de inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.079,00	1.079,00	776,88
72	Fritadeira 20L	Unid.	2	Bom	15	7,5	0,50	0,58	2.699,00	5.398,00	3.130,84
73	Estante De Aço Multiuso	Unid.	6	Regular	25	7,5	0,30	0,63	545,00	3.270,00	2.060,10
74	Armário fechado inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.350,00	1.350,00	972,00
75	Liquidificador	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	1.230,00	2.460,00	1.599,00
76	Panela pressão 20L	Unid.	3	Regular	25	5	0,20	0,71	720,00	2.160,00	1.533,60
77	Câmara fria 2,5x2,5m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	40.255,00	40.255,00	26.165,75
78	Balcão refrigerado 4m	Unid.	2	Regular	15	6	0,40	0,55	19.444,00	38.888,00	21.388,40
79	Balança prix	Unid.	2	Bom	25	5	0,20	0,79	6.940,00	13.880,00	10.965,20
80	Bancada de inox 2m	Unid.	8	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	10.504,00	7.562,88
81	Fatiadora frios Prix	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	6.500,00	13.000,00	8.450,00
82	Seladora bandeja	Unid.	1	Bom	15	12	0,80	0,41	470,00	470,00	192,70
83	Maquina de vácuo	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	8.990,00	8.990,00	5.843,50
84	Balcão autosserviço e autoatendimento 3m	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	13.259,99	13.259,99	7.292,99
85	Tanque de inox	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.079,00	2.158,00	1.553,76
86	Câmara refrigerado 4x4	Unid.	1	Bom	20	7	0,35	0,68	45.950,00	45.950,00	31.246,00
87	Multiprocessador de Alimentos	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	3.851,00	3.851,00	2.503,15
88	Estante De Aço Multiuso	Unid.	31	Regular	25	7,5	0,30	0,63	545,00	16.895,00	10.643,85
89	Maquina de limpar piso	Unid.	1	Regular	10	4	0,40	0,55	14.096,00	14.096,00	7.752,80
90	Câmara fria 6x4	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	60.000,00	60.000,00	43.200,00
91	Câmara fria 6x6	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	80.510,00	80.510,00	57.967,20
92	Câmara de congelada 7x5	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	105.000,00	105.000,00	75.600,00
93	Walk In Cooler Gallant Resfriados Portas em Vidro	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	73.000,00	73.000,00	52.560,00
94	Câmara fria resfriado 6x4m	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	60.000,00	60.000,00	43.200,00
95	Gancheira inox	Unid.	5	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.500,00	7.500,00	5.400,00
96	Ultracongelado	Unid.	1	Bom	20	4	0,20	0,79	101.163,00	101.163,00	79.918,77
97	Armário fechado inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.350,00	1.350,00	972,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

98	Serra fita	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	6.000,00	6.000,00	3.900,00
99	Embaladora a vácuo	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	32.890,00	32.890,00	23.680,80
100	Bancada de inox com tampo em polietileno	Unid.	4	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	5.252,00	3.781,44
101	Bancada inox com pia	Unid.	3	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.340,00	4.020,00	2.894,40
102	Misturador de linguiça	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	9.627,00	9.627,00	5.583,66
103	Carrinho fechado em inox	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	2.690,00	5.380,00	3.873,60
104	Liquidificador	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	1.230,00	1.230,00	676,50
105	antecâmara fria 2x6	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	26.863,15	26.863,15	19.341,47
106	Câmara fria 4x4	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	45.950,00	45.950,00	33.084,00
107	Porta palet aço regulável travado	Mód.	25	Bom	25	5	0,20	0,79	2.312,00	57.800,00	45.662,00
108	Escada multifuncional industrial	Unid.	1	Bom	25	10	0,40	0,65	3.590,00	3.590,00	2.333,50
109	Bebedouro de água de aço	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	864,00	864,00	449,28
110	Computador completo mouse, teclado e monitor	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
111	Leitor de código de barras	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	155,00	155,00	89,90
112	Mesa escritório 1,20m	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	399,00	399,00	167,58
113	Cadeira pé palito	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	108,00	108,00	45,36
114	Gerador STEMAC	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	205.700,00	205.700,00	156.332,00
115	Transformador 380/220V	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	98.398,00	98.398,00	74.782,48
116	Prancha carrinho	Unid.	3	Regular	20	10	0,50	0,49	790,00	2.370,00	1.161,30
117	Paleteira	Unid.	2	Regular	25	10	0,40	0,55	1.890,00	3.780,00	2.079,00
118	Computador completo	Unid.	3	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	7.773,00	4.508,34
119	Leitor de código de barras	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	155,00	155,00	89,90
120	Impressora de etiqueta	Unid.	2	Bom	20	9	0,45	0,62	1.769,00	3.538,00	2.193,56
121	Armário mdf médio	Unid.	1	Regular	15	4,5	0,30	0,63	299,00	299,00	188,37
122	Armário mdf médio e alto	Unid.	4	Bom	15	4,5	0,30	0,72	592,00	2.368,00	1.704,96
123	Impressora multifuncional Canon de cartaz	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	6.747,15	6.747,15	4.857,95
124	Cadeira secretaria	Unid.	2	Bom	15	9	0,60	0,52	255,00	510,00	265,20
125	Cadeira presidente	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	390,87	390,87	203,25
126	Mesa mdf marrom	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	589,00	1.178,00	765,70
127	Ar condicionado midea 12.000 BTU	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	2.754,00	5.508,00	3.965,76
128	Escada (Recolhimento de 14 degraus)	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	679,00	679,00	441,35
129	Casa de Máquina	Unid.	1	Regular	20	3	0,15	0,76	550.000,00	550.000,00	418.000,00
130	Balança 200kg	Unid.	1	Bom	20	7	0,35	0,68	2.500,00	2.500,00	1.700,00
131	Balcão refrigerado 5m açougue	Unid.	2	Regular	15	9	0,60	0,42	29.140,00	58.280,00	24.477,60
132	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	2	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	13.880,00	10.548,80
133	Bancada inox tampo polietileno 2m	Unid.	3	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	3.939,00	2.836,08
134	Moedor de carne CAF	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	4.203,00	4.203,00	2.185,56
135	Máquina assar frango	Unid.	1	Regular	15	7,5	0,50	0,49	4.699,00	4.699,00	2.302,51
136	Geladeira de autosserviço 4,5m	Unid.	2	Regular	15	6	0,40	0,55	38.599,00	77.198,00	42.458,90
137	Gôndola madeira bebida 8modulo	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	26.991,00	26.991,00	17.544,15
138	Expositor de temperos mdf 4m	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	4.774,00	4.774,00	2.625,70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

139	Balança toledo	Unid.	1	Bom	20	9	0,45	0,62	1.455,57	1.455,57	902,45
140	Expositor de mdf em L 11m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	15.000,00	15.000,00	9.750,00
141	Ilha de madeira expositor hortifrúti	Unid.	4	Bom	15	6	0,40	0,65	5.326,00	21.304,00	13.847,60
142	Expositor em mdf 3 degraus 4m em L	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	4.774,00	4.774,00	3.103,10
143	Gôndola de 6 módulos 6 bandeja com luz	Unid.	14	Bom	25	5	0,20	0,79	7.317,00	102.438,00	80.926,02
144	Frente de gondola (ponta de gondola)	Unid.	28	Bom	25	5	0,20	0,79	1.970,00	55.160,00	43.576,40
145	Gôndola baixa 2 módulos com 2 frente e 6 bandeira	Unid.	2	Bom	25	5	0,20	0,79	2.491,00	4.982,00	3.935,78
146	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
147	Balcão mdf 2,5m	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	2.500,00	2.500,00	1.375,00
148	Armário aço 15 repartição guarda-volumes	Unid.	2	Regular	25	10	0,40	0,55	1.270,00	2.540,00	1.397,00
149	Relógio digital de ponto	Unid.	2	Bom	10	3	0,30	0,72	2.171,00	4.342,00	3.126,24
150	Caixa plástica para entrega	Unid.	50	Bom	15	4,5	0,30	0,72	59,00	2.950,00	2.124,00
151	Expositor mdf churrasco 4m (pro market)	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	4.774,00	4.774,00	3.103,10
152	Expositor Ilha castanhas 4,5m madeira e pedra	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	6.500,00	6.500,00	4.225,00
153	Danoneira 12 portas	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	44.404,00	44.404,00	28.862,60
154	Geladeira frios 6 portas	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	21.999,00	21.999,00	17.379,21
155	Geladeira laticínios 16 portas	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	50.000,00	50.000,00	32.500,00
156	Frizer Ilha eletrofrio	Unid.	8	Bom	15	4,5	0,30	0,72	13.499,00	107.992,00	77.754,24
157	Expositor madeira 10m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	11.935,00	11.935,00	7.757,75
158	Expositor Ilha madeira padaria 3m	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	4.399,00	8.798,00	5.718,70
159	Gôndola check-out 1,5m	Unid.	4	Bom	15	4,5	0,30	0,72	1.350,00	5.400,00	3.888,00
160	Balcão de atendimento mdf	Unid.	1	Regular	15	6	0,40	0,55	3.000,00	3.000,00	1.650,00
161	Computador completo	Unid.	10	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	25.910,00	15.027,80
162	Impressora fiscal Epson	Unid.	13	Bom	10	5	0,50	0,58	859,00	11.167,00	6.476,86
163	Cadeira secretaria	Unid.	3	Bom	15	7,5	0,50	0,58	255,00	765,00	443,70
164	Balcão de caixa com Balança	Unid.	12	Bom	20	4	0,20	0,79	2.290,00	27.480,00	21.709,20
165	Gaveta de caixa Elgin	Unid.	9	Bom	10	3	0,30	0,72	489,00	4.401,00	3.168,72
166	Cadeiras alta caixa	Unid.	10	Regular	15	4,5	0,30	0,63	416,00	4.160,00	2.620,80
167	Bebedouro de água de aço	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	864,00	864,00	449,28
168	Lixeira Com Pedal Branca 100 Litros Retangular	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	199,00	199,00	143,28
169	Cestas	Unid.	30	Bom	5	1	0,20	0,79	55,00	1.650,00	1.303,50
170	Suporte de cesta	Unid.	2	Bom	25	5	0,20	0,79	179,00	358,00	282,82
171	Carrinho Supermecado grande	Unid.	13	Bom	25	7,5	0,30	0,72	682,00	8.866,00	6.383,52
172	Carrinho 2 andar	Unid.	75	Bom	25	7,5	0,30	0,72	596,00	44.700,00	32.184,00
173	Carrinho Supermecado médio	Unid.	30	Bom	25	7,5	0,30	0,72	667,00	20.010,00	14.407,20
174	Carrinho de criança com assento	Unid.	5	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.098,00	5.490,00	3.952,80
175	Carrinho Supermercado com Brinquedo	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.324,00	2.648,00	1.906,56
176	Cota de gás P13	Unid.	69	Bom	15	4,5	0,30	0,72	250,00	17.250,00	12.420,00
177	Extintor A	Unid.	2	Bom	10	3	0,30	0,72	175,90	351,80	253,30
178	Extintor BC	Unid.	9	Bom	10	3	0,30	0,72	180,49	1.624,41	1.169,58
									VALORES TOTAIS:	**3.058.933,57**	**2.147.674,13**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Ou, em números redondos:

R$ 2.148.000,00 (Dois milhões e cento e quarenta e oito mil reais)

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado. As normas técnicas que tratam dos métodos e procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do avaliando.

O conceito de liquidação forçada surgiu em 1997, durante um congresso realizado no IBAPE-SP, quando foi sugerido o cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Desde então, algumas implementações vieram no sentido de consolidar o valor de liquidação forçada como requisito dos laudos de avaliação para garantias e penhoras, quais sejam:

Em 2005, a norma do IBAPE/SP conceituou o valor de liquidação forçada assim: “Valor de liquidação forçada: valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado”.

Usualmente os valores de liquidação forçada são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo valor de mercado para venda à vista do bem, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada de um bem.

Habitualmente, nos laudos de avaliação que elaboramos, adotamos o conceito de liquidez:

1. **Liquidez alta:** Quando se presume que o bem pode ser vendido em até 03 meses depois de colocado à venda;

2. **Liquidez média (normal):** Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 03 meses a um ano da data de disponibilização para venda e;

3. **Liquidez Baixa:** Quando a concretização de venda demorará mais de um ano.

Para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos são adotados para a aplicação da função financeira do Valor Presente sobre o valor de mercado:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Taxa Média de Juros: Em condições normais de mercado, consideram-se os valores de realização futura sem perdas relativas à correção monetária, pois os bens se valorizam e, desta forma, pode-se trabalhar com uma taxa real de desconto (taxa nominal descontada a inflação).

Prazo do Fluxo: Outra variável chave é a velocidade de vendas. Não há indicadores publicados por fontes oficiais que assegurem maior confiabilidade às estimativas formuladas para definir o prazo de venda. O sentimento do avaliador, esta variável deve ser estimada com base na sua experiência e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o bem é vocacionado, ressalvando-se os limites admitidos pelas normas técnicas para a margem de arbítrio.

Assim temos a seguinte equação:

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total da Avaliação;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,50%

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 12 meses.

$$\mathrm{VLF} = 1.653.745{,}20$$

$$\mathrm{VLF} = 23{,}01\%$$

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de 23,01%, resultando no valor de R$ 1.654.000,00.

Ou, em números redondos:

R$ 1.654.000,00 (Um milhão e seiscentos e cinquenta e quatro mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Foi utilizado **GRAU II** conforme tabela 1 (Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações, isolados) do Item 9.4 da NBR 14.653-5:2006 – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Tabela 1 – Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo.	Para valor de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação.
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada.

Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados).			
Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I
Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.			

XII. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado dos itens avaliando à data da avaliação é de **R$ 2.148.000,00 (Dois milhões e cento e quarenta e oito mil reais)**. Para hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de **23,01%** de deságio, resultando no valor em números redondos de **R$ 1.654.000,00 (Um milhão e seiscentos e cinquenta e quatro mil reais)**. O presente trabalho atingiu **Grau II** de fundamentação.

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de bens conforme solicitado na data-base Novembro de 2023.

Os bens foram avaliados por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, na localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados.

Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

XIV. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 19 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291
Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia.
Pós-Graduando em Patologia das Construções
Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186
Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150
Membro da Academia da Patologia n° 830
Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 01

Figura 02

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 03

Figura 04

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 05

Figura 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 07

Figura 08

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 09

Figura 10

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 11

Figura 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 13

Figura 14

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 15

Figura 16

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 17

Figura 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 19

Figura 20

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 21

Figura 22

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 23

Figura 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 25

Figura 26

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 27

Figura 28

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 29

Figura 30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 31

Figura 32

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 33

Figura 34

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 35

Figura 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 37

Figura 38

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 39

Figura 40

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 41

Figura 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 43

Figura 44

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 45

Figura 46

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 47

Figura 48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 49

Figura 50

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 51

Figura 52

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 53

Figura 54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 55

Figura 56

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 57

Figura 58

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 59

Figura 60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 61

Figura 62

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 63

Figura 64

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 65

Figura 66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 67

Figura 68

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 69

Figura 70

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 71

Figura 72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 73

Figura 74

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 75

Figura 76

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 77

Figura 78

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 79

Figura 80

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 81

Figura 82

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 83

Figura 84

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 85

Figura 86

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 87

Figura 88

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 89

Figura 90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 91

Figura 92

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 93

Figura 94

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 95

Figura 96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 97

Figura 98

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 99

Figura 100

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 101

Figura 102

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 103

Figura 104

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 105

Figura 106

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 107

Figura 108

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 109

Figura 110

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 111

Figura 112

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 113

Figura 114

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 115

Figura 116

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 117

Figura 118

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 119

Figura 120

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 121

Figura 122

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 123

Figura 124

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 125

Figura 126

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código x1HBi0Ri.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE:	DATA:	DISTRIBUIÇÃO:
Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	15/12/2023	
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo, Depreciação, Classificação e Enquadramento.		SER-LAU-62/23
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica de equipamentos e mobiliário, situados á Av. XV de Novembro, número 1145, Bairro Centro, Posto Taurus Auto Center Solar, CEP: 13.650-000, na cidade de Santa Cruz das Palmeiras, no Estado de São Paulo.

Valor Total:

R$ 222.000,00 (Duzentos e vinte e dois mil reais)

69906360862

Santa Cruz das Palmeiras – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. METODOLOGIA 5

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA 6

IX. MEMORIAL DE CALCULO 10

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA 11

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO 13

XII. CONCLUSÃO 14

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE 14

XIV. ENCERRAMENTO 15

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste lauto visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia de avaliações. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de acordo com sua natureza de funcionamento, estado de conservação, manutenção e agressividade os bens solicitados, que existam fisicamente, além de estabelecer de forma fundamentada os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

valores com eles relacionados, conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito ou funcionamento do equipamento, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da avaliação para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências do imóvel (Posto de Combustível) para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 23 de Novembro de 2023, Quinta-Feira, às 10h30min, no endereço: Av. XV de Novembro, número 1145, Bairro Centro, Posto Taurus Auto Center Solar, CEP: 13.650-000, na cidade de Santa Cruz das Palmeiras, no Estado de São Paulo. Onde estava presente o Sr. Francisco de Assis Souza Vieira, Gerente e representante do grupo, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria.

É o exame circunstanciado e consequente descrição do bem inspecionado, visando sua classificação em relação ao universo que pertence.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva. A vistoria e análise do trabalho de campo podem e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação. O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

Este laudo foi desenvolvido com base em estimativas de técnicos com grande capacidade e experiência profissional, além de informações obtidas através de extensa pesquisa de mercado, conhecimento das diligências e reuniões, onde foram fornecidas importantes informações por parte desta empresa.

A vida útil dos bens foi determinada mediante a um estudo prévio de acordo com a natureza de funcionamento, estado de conservação e manutenção. O valor determinado para cada um dos bens corresponde ao seu valor justo, ou seja, enquanto os bens se manterem em operação em condições similares àquelas em que operavam na data da vistoria técnica.

Os valores foram determinados mediante níveis de preços vigentes na data de referência do estudo, sem levar em conta à situação conjuntural que poderia alterar pontualmente a avaliação dos imobilizados.

VII. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na parte 5 da NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A avaliação de bens de produção em geral, como máquinas e equipamentos, constitui um processo delicado e extenso de desenvolvimento dos trabalhos, tendo em vista os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o resultado represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada, observada a finalidade pretendida.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam uma metodologia indicada, a saber:

MCDRE – MÉTODO COMPARATIVO DE REPOSIÇÃO DE EQUIPAMENTOS: Tal Método consiste na obtenção de orçamento sumário ou detalhado para fornecimento de equipamentos novos, iguais, similares ou equivalentes aos avaliandos, acrescidos dos custos relativos a impostos, despesas com projetos de engenharia, frete e montagem. E para a depreciação das maquinas foi utilizado o Método proposto que leva em consideração estágio de manutenção, coeficiente de trabalho, idade e vida útil.

Os itens desta avaliação estão em operação, e com constante manutenção. Todas os equipamentos foram inspecionados e sucintamente descritos com o mínimo necessário para sua completa identificação e cotação junto a seus respectivos fornecedores, descritos, e contatados a fim de se obter o valor de novo e ou similares modernos em produção atual.

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

Método de aplicação de Depreciação Técnica das Máquinas e Equipamentos: Para a depreciação das máquinas e equipamentos será aplicado o método indicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que é um estudo que disponibiliza ao engenheiro avaliador, ferramentas de trabalho que traduzam a realidade do mercado quanto à depreciação de bens móveis e que conceitualmente estejam alinhadas ao Estudo de Vidas Úteis de Máquinas.

Todos os estudos foram elaborados observando-se os comportamentos de máquinas e equipamentos usados e à venda, o que propiciou a geração de uma curva de depreciação que mede os valores de reposição de mercado para equipamentos em bom estado de conservação, uma vez que o equipamento ao ser colocado à venda usualmente recebe uma manutenção ou pequena reforma.

Para o desenvolvimento deste novo conceito de depreciação a metodologia utilizada foi a de inferir curvas de depreciações, modeladas através de dados de mercado (bens novos e usados), a partir de uma amostragem de 850 máquinas e equipamentos, coletados em um período de 03 meses, condição que visou afastar a influência de variações de preços no tempo.

Um dos grandes méritos desta abordagem reside exatamente no fato de apoiar-se em constatações, visto que as curvas de depreciações existentes são teóricas e baseadas em modelos matemáticos.

“Novos Conceitos de Depreciação de Máquinas e Equipamentos” foi demonstrado no COBREAP de 2009 em São Paulo e no Encontro de Avaliadores Pan-americano em Bogotá, tendo sido recomendado como modelo para utilização nas avaliações. Os bens em oferta, que constituíram a amostra do trabalho, em sua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

maioria apresentavam bom estado de conservação e foram agrupados em suas respectivas vidas úteis (10,15, 20 anos), onde foram analisadas as relações entre os valores dos bens novos e usados à venda, gerando vários modelos. No caso em questão será utilizado o modelo para vida útil conforme quadro anexo neste estudo.

Estas curvas foram consolidadas em um modelo que relaciona a idade transcorrida em função da vida útil do bem (i/v). Desta forma, podem ser usadas para qualquer vida útil prevista sem necessidade de extrapolação.

Apresenta-se a seguir a curva consolidada (relação idade transcorrida / vida útil), que ora é proposta para uso em casos de equipamentos em bom estado de conservação ou submetidos a pequenas reformas.

Ainda, a partir dos estudos realizados, para máquinas e equipamentos em estado de conservação regular, sugere-se a consideração da curva de abaixo reproduzida:

Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
0,00	0,95	0,95
0,05	0,91	0,89
0,10	0,87	0,82
0,15	0,83	0,76
0,20	0,79	0,71
0,25	0,76	0,67
0,30	0,72	0,63
0,35	0,68	0,59
0,40	0,65	0,55
0,45	0,62	0,52
0,50	0,58	0,49
0,55	0,55	0,45
0,60	0,52	0,42
0,65	0,49	0,39
0,70	0,47	0,37
0,75	0,44	0,35
0,80	0,41	0,32
0,85	0,39	0,29
0,90	0,36	0,26
0,95	0,34	0,24
1,00	0,32	0,22

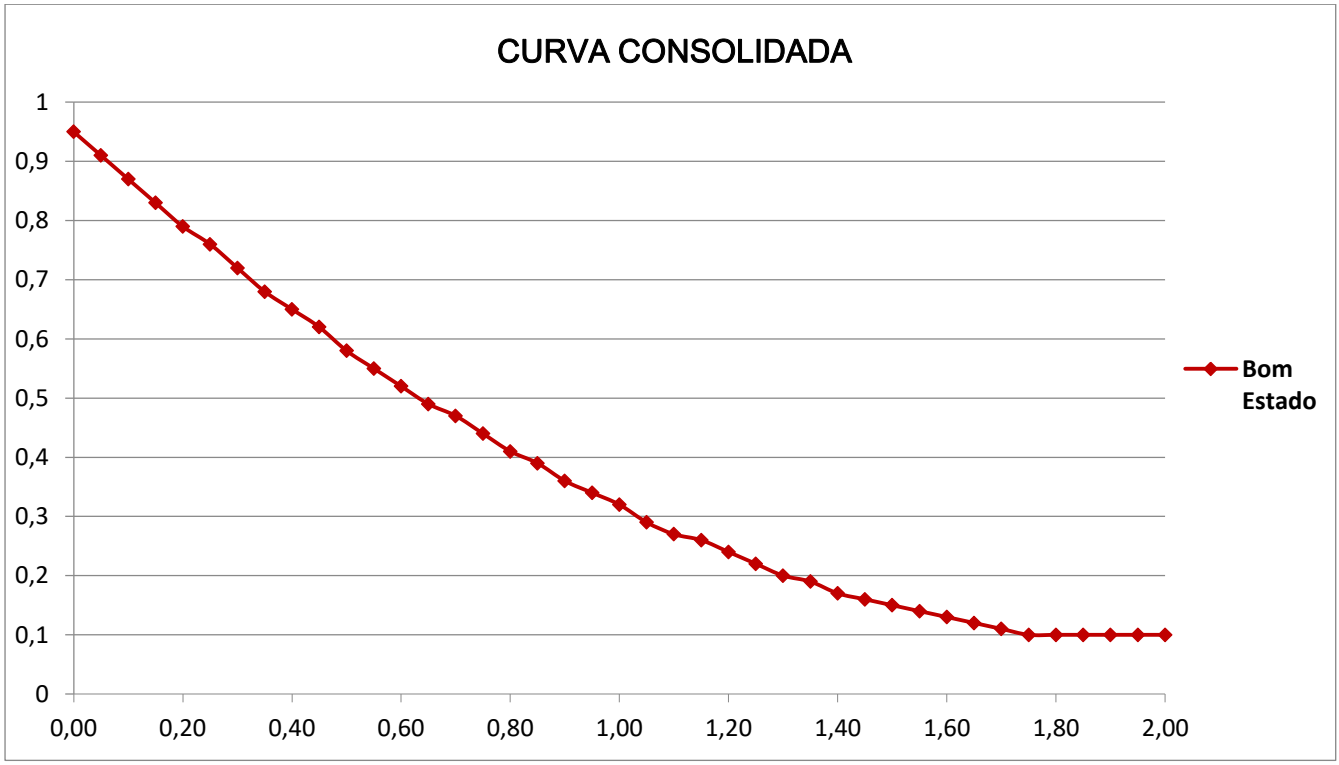
Fonte – IBAPE/SP.

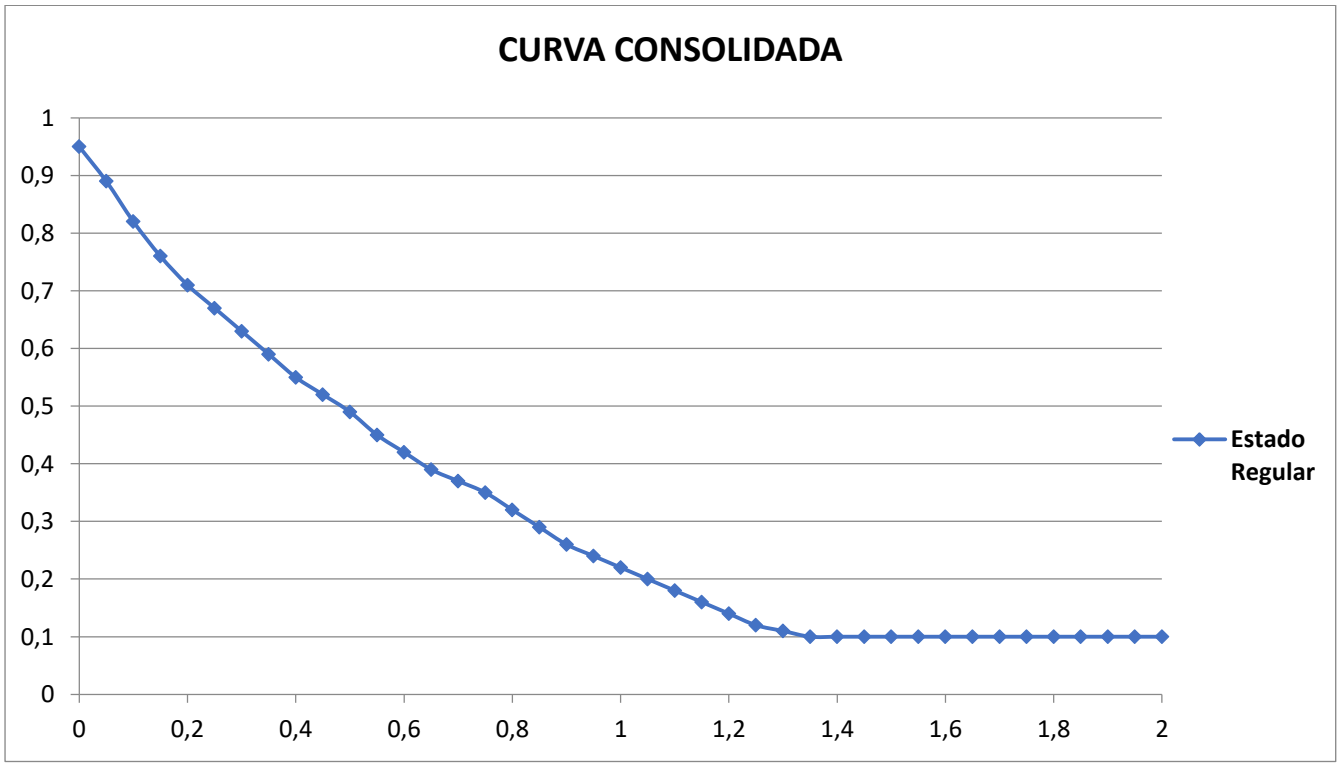
Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
CONTINUAÇÃO		
1,05	0,29	0,20
1,10	0,27	0,18
1,15	0,26	0,16
1,20	0,24	0,14
1,25	0,22	0,12
1,30	0,20	0,11
1,35	0,19	0,10
1,40	0,17	0,10
1,45	0,16	0,10
1,50	0,15	0,10
1,55	0,14	0,10
1,60	0,13	0,10
1,65	0,12	0,10
1,70	0,11	0,10
1,75	0,10	0,10
1,80	0,10	0,10
1,85	0,10	0,10
1,90	0,10	0,10
1,95	0,10	0,10
2,00	0,10	0,10

Fonte – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.





Para o presente trabalho, este signatário utilizou-se do quadro a seguir para obter a vida útil aproximada dos Equipamentos, Eletrônicos e Mobiliários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

Tabela 02 – Estimativa de Vida Útil por Categoria.	
DESCRIÇÃO	**VIDA ÚTIL ECONÔMICA**
Bens depreciáveis usados em todas as atividades exceto como indicado:	
Móveis, utensílios equipamentos de escritório: inclui todos os que não sejam parte integrante ou estrutural do edifício e máquinas e equipamentos utilizados na preparação de papeis ou sados. Abrange bens tais como: Mesas, arquivos, cofres, máquinas de escrever, de calcular e de contabilidade, de processamento de dado, comunicações, equipamentos de duplicação e copiador.	10 a 16 anos
Móveis e Utensílios	10 anos
Equipamento de transporte	
Utilitário	10 anos
Veículo de passeio particular	10 anos
Veículo de passeio de empresa (frota)	03 a 05 anos
Caminhão Leve	15 anos
Caminhão Médio	12 anos
Caminhão Pesado	10 anos
Equipamentos Gerais	
Forno Elétrico	15 anos
Forno Industrial	25 anos
Tanques em Geral	25 anos
Ventilado e Exaustor	15 anos
Seladora	15 anos
Impressora Laser de grande velocidade e capacidade	10 anos
Automóveis, Taxi	3 a 4 anos
Tanque de combustível	30 anos
Máquinas e aparelhos de Ar-condicionado.	10 anos
Equipamentos em aço inox	25 anos
Câmara frigorifica	20 anos
Eletrodomesticos	10 a 16 anos
Fonte: BENVENHO, AGNALDO, Avaliação de Máquinas, Equipamentos, instalações e complexos industriais. IBAPE, Engenharia de Avaliações V.2.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

IX. MEMORIAL DE CALCULO

Com base em informações coletadas com o contratante, “in loco” e no mercado, seguem as relações dos bens já com valor final, ou seja, depreciado.

Para melhor desenvolvimento dos cálculos, este signatário utilizou-se do Software Excel para realização dos cálculos.

O procedimento foi buscar a vida útil média pelo tempo de aquisição, Informação obtida pela idade aparente, ou pelo contratante onde informa o ano de aquisição do bem e estimativa com base no estado de conservação aparente.

Para a elaboração da planilha, foram levados em considerações os modelos e marcas dos equipamentos, e quando não identificados, este subscritor utilizou-se de equipamentos similares com as mesmas características físicas e técnicas, recorrendo a sites de venda.

Igualmente, todas as amostras dos produtos foram coletadas como novas, e assim obteve-se o valor global, como se fossem novos, entretanto após realizar a depreciação adequada em cada item individual de acordo com a classificação obteve-se o valor final.

Dada a especificidade de cada item a ser avaliados, foram realizadas cotações diretamente com os fabricantes, para melhor desenvolvimento das pesquisas.

O quadro a seguir, melhor demonstra a classificação e calculo dos equipamentos e mobílias:

SANTA ROSA DE VITERBO (POSTO DE COMBUSTÍVEL)											
Item	Descrição	Unid.	Qtde.	Estado	Vida (anos)		i/v	Coef. Depr.	Valores (R$)		
					Útil	Tran.			Unitário	Sub Total	Depreciado
1	Bomba combustível 6 bico	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	33.800,00	33.800,00	26.702,00
2	Bomba combustível 4 bico	Unid.	3	Bom	15	3	0,20	0,79	25.900,00	77.700,00	61.383,00
3	Computador completo mouse, teclado e monitor	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	2.591,00	2.591,00	1.865,52
4	Impressora cupom fiscal	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	585,00	585,00	421,20
5	Gaveta de caixa Elgin	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	489,00	489,00	352,08
6	Elevador com 2 motores	Unid.	1	Bom	20	3	0,15	0,83	13.949,00	13.949,00	11.577,67
7	Compressor 175lb	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	1.000,00	1.000,00	790,00
8	Bebedouro 2 torneiras	Unid.	1	Bom	20	3	0,15	0,83	1.820,00	1.820,00	1.510,60
9	Armario guarda-volumes 8 portas	Unid.	1	Regular	25	5	0,20	0,71	678,90	678,90	482,02
10	Carrinho de óleo	Unid.	2	Regular	15	3	0,20	0,71	567,00	1.134,00	805,14
11	Estante De Aço Multiuso	Unid.	4	Regular	25	5	0,20	0,71	443,00	1.772,00	1.258,12
12	Bancada aço trabalho	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	899,00	899,00	647,28
13	Relógio digital de ponto	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	2.171,00	2.171,00	1.563,12
14	Bebedouro agua	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	864,00	864,00	682,56

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

15	Extintor pó	Unid.	9	Bom	20	3	0,15	0,83	294,00	2.646,00	2.196,18
16	Extintor água	Unid.	1	Bom	20	3	0,15	0,83	171,00	171,00	141,93
17	Computador completo mouse, teclado e monitor	Unid.	3	Bom	10	3	0,30	0,72	2.591,00	7.773,00	5.596,56
18	Impressora hp	Unid.	1	Bom	20	3	0,15	0,83	2.099,00	2.099,00	1.742,17
19	Mesa escritório mdf 2m	Unid.	2	Bom	15	3	0,20	0,79	414,00	828,00	654,12
20	Cadeiras secretaria	Unid.	4	Regular	15	3	0,20	0,71	255,00	1.020,00	724,20
21	Armario alto mdf	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	592,00	592,00	467,68
22	Ar condicionado 12.000	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	2.754,00	2.754,00	2.175,66
23	Tanque 1 Etanol (30.000 litros)	Unid.	1	Bom	30	3	0,10	0,87	29.500,00	29.500,00	25.665,00
24	Tanque 5 Etanol (10.000 litros)	Unid.	1	Bom	30	3	0,10	0,87	8.230,00	8.900,00	7.160,10
25	Tanque Gasolina comum (30.000 litros)	Unid.	1	Bom	30	3	0,10	0,87	29.500,00	29.500,00	25.665,00
26	Tanque Gasolina Aditivada (20.000 litros)	Unid.	1	Bom	30	3	0,10	0,87	18.800,00	18.800,00	16.356,00
27	Tanque Diesel Comum 15.000 litros	Unid.	1	Bom	30	3	0,10	0,87	13.332,60	13.550,00	11.599,36
28	Tanque Diesel S10 15.000 litros	Unid.	1	Bom	30	3	0,10	0,87	13.332,60	13.550,00	11.599,36
									VALORES TOTAIS:	**271.135,90**	**221.783,63**

Ou, em números redondos:

R$ 222.000,00 (Duzentos e vinte e dois mil reais)

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado. As normas técnicas que tratam dos métodos e procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do avaliando.

O conceito de liquidação forçada surgiu em 1997, durante um congresso realizado no IBAPE-SP, quando foi sugerido o cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Desde então, algumas implementações vieram no sentido de consolidar o valor de liquidação forçada como requisito dos laudos de avaliação para garantias e penhoras, quais sejam:

Em 2005, a norma do IBAPE/SP conceituou o valor de liquidação forçada assim: “Valor de liquidação forçada: valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado”.

Usualmente os valores de liquidação forçada são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo valor de mercado para venda à vista do bem, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada de um bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

Habitualmente, nos laudos de avaliação que elaboramos, adotamos o conceito de liquidez:

1. **Liquidez alta:** Quando se presume que o bem pode ser vendido em até 03 meses depois de colocado à venda;
2. **Liquidez média (normal):** Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 03 meses a um ano da data de disponibilização para venda e;
3. **Liquidez Baixa:** Quando a concretização de venda demorará mais de um ano.

Para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos são adotados para a aplicação da função financeira do Valor Presente sobre o valor de mercado:

Taxa Média de Juros: Em condições normais de mercado, consideram-se os valores de realização futura sem perdas relativas à correção monetária, pois os bens se valorizam e, desta forma, pode-se trabalhar com uma taxa real de desconto (taxa nominal descontada a inflação).

Prazo do Fluxo: Outra variável chave é a velocidade de vendas. Não há indicadores publicados por fontes oficiais que assegurem maior confiabilidade às estimativas formuladas para definir o prazo de venda. O sentimento do avaliador, esta variável deve ser estimada com base na sua experiência e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o bem é vocacionado, ressalvando-se os limites admitidos pelas normas técnicas para a margem de arbítrio.

Assim temos a seguinte equação:

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total da Avaliação;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,50%

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 12 meses.

$$\mathrm{VLF} = 170.917{,}80$$

$$\mathrm{VLF} = 23{,}01\%$$

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de 23,01%, resultando no valor de R$ 170.917,80.

Ou, em números redondos:

R$ 171.000,00 (Cento e setenta e um mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Foi utilizado **GRAU II** conforme tabela 1 (Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações, isolados) do Item 9.4 da NBR 14.653-5:2006 – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Tabela 1 – Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo.	Para valor de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação.
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada.

Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados).			
Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I
Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.			

XII. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado dos itens avaliando à data da avaliação é de **R$ 222.000,00 (Duzentos e vinte e dois mil reais)**. E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de **23,01%** de deságio, resultando no valor em números redondos de **R$ 171.000,00 (Cento e setenta e um mil reais)**. O presente trabalho atingiu **Grau II** de fundamentação.

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de bens conforme solicitado na data-base Novembro de 2023.

Os bens foram avaliados por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, na localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados.

Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

XIV. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 15 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291

Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia.

Pós-Graduando em Patologia das Construções

Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186

Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150

Membro da Academia da Patologia n° 830

Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 01

Figura 02

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 03

Figura 04

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 05

Figura 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 07

Figura 08

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 09

Figura 10

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 11

Figura 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.
Figura 13		**Figura 14**	

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.
Figura 15		**Figura 16**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código CRF1j3g2.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE:	DATA:	DISTRIBUIÇÃO:
Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	15/12/2023	
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo e Classificação do imóvel.		SER-LAU-57/23
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica, de um bem imóvel (Apartamento e Vaga de Garagem), situados á Rua José Garcia Duarte, n° 182, Edifício Di Viterbo, Apartamento 204, Bairro Centro, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo.

Valor Total dos imóveis em números redondos:

R$ 299.000,00 (Duzentos e noventa e nove mil reais).

69906360857

Santa Rosa de Viterbo – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL 5

VIII. CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA 5

IX. CARACTERISTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL 6

X. METODOLOGIA 7

XI. MEMORIAL DE CALCULO 10

XII. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA 14

XIII. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 14

XIV. CONCLUSÃO 16

XV. TERMO DE RESPONSABILIDADE 17

XVI. ENCERRAMENTO 18

XVII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 19

XVIII. ANEXOS 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste laudo visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia, como auxílio à apuração da verdade dos fatos. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de um bem imóvel (Apartamento e Vaga Garagem), conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da vistoria para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências dos imóveis Matriculados sob os números 9.909 e 9.895, para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 17 de Novembro de 2023, Sexta-Feira, às 11h30min, no endereço: Rua José Garcia Duarte, n° 182, Apartamento 204, Bairro Centro, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo. Onde estava presente o Sr.ª Marcos Roberto Lourenço, portador da Carteira de Identidade nº 22.105.351-7 SSP/SP e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 144.176.788-63, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria.

Nesta etapa do trabalho buscou-se perceber e registrar as características do local, e sua micro região, bem como as condições e medidas do imóvel.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

A vistoria e análise do trabalho de campo podem e devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

VII. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a Lei Complementar nº 96/06, de 10 de outubro de 2.006 (Dispõe sobre o Plano Diretor do Município do Município de Santa Rosa de Viterbo – SP.) classifica o imóvel avaliando como sendo: Edifício Residencial Plurifamiliar Urbano.

VIII. CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA

A região onde se localiza o imóvel vistoriado, de acordo com a Lei Complementar nº 96/06, de 10 de outubro de 2.006, Anexo IV, classifica-se como Zona Central.

Trata-se de regiões predominantemente residencial horizontal. Possuindo também, uso comercial, serviços e institucional. Próximo ao Fórum, Prefeitura Municipal, Escola, Supermercado, entre outros.

A Rua José Garcia Duarte apresenta melhoramentos públicos essenciais, como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública, telefonia, cabo e internet, pavimentação asfáltica, dotada de calçamento lateral cimentado, guias e sarjetas, e arborização.

A dita rua possui médio fluxo de circulação de veículos, transporte público municipal, fretados e transporte particular. Classificada pelo município como sendo uma Via Urbana[1]: Coletora – Aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.

O Código de Transito Brasileiro classifica as vias Arteriais com velocidade aproximada de: 40 km/h.

[1] **Vias Urbanas**: São as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizado principalmente por possuírem imóveis edificados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

Figura I – Mapa de Delimitação de Zona e Setores Urbanos.

Fonte – https://leismunicipais.com.br.

IX. CARACTERISTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL

Imóvel contendo um apartamento autônomo de uso residencial, bem como uma vaga de garagem coberta, situados no Edifício Di Viterbo, à Rua José Garcia Duarte esquina com a Rua Sete de Setembro, Bairro Centro, cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo.

Vaga de Garagem: Uma Garagem nº 10, para um só veículo de porte médio com a área útil de 13,05m², com área comum de 23,20m² no total de 36,25m² conferidos "in loco" pelo avaliador, cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno de 0,3704% ou 2,00m², localizado no subsolo do Edifício Di Viterbo. Matricula n° 9.895.

Apartamento: Um apartamento n° 204, composto por 02 dormitórios, 01 suíte, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço, Sala Jantar/TV e Sacada, com área útil de 88,05m² e área comum de 23,20m², no total de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

111,25m² conferidos “in loco” pelo avaliador, cabendo-lhe, portanto uma fração ideal no terreno de 8,1401% ou 44,00m², situado no segundo andar, do Edifício Di Viterbo. Matricula n° 9.909.

Quanto aos acabamentos são vistos assim: Pisos internos em Laminado nas área secas e revestimento cerâmico nas áreas molhadas; as Paredes possuem emassamento nas áreas secas e azulejos na áreas molhadas; a Pintura em Geral é látex nas paredes e verniz nas portas; Esquadrias de aço e madeira do tipo comum, e as Instalações: água, energia (luz e força), telefone e esgoto conforme padrão.

Pelo que foi possível registrar, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, denotando apenas os desgastes naturais pelo tempo de uso. As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria.

O padrão de acabamento do imóvel é Simples (Baixo), e o estado de conservação é “Necessitando de reparos simples” (E). Essas características foram consideradas, nesta avaliação, pelos índices adotados para o estado de conservação e idade aparente.

X. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão:

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios apresentados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações.

Método Comparativo Direto: É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

Nota: No caso vertente não foi possível obter ofertas recentes e em número suficiente de imóveis com características construtivas semelhantes na região, que pudessem atender ao presente estudo, razão pela qual este signatário adotou um raio de 65,00km entorno do avaliando para obter amostras, e transporta-las para o avaliando, assemelhando-as.

Assim a avaliação do apartamento será feito pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da NBR – 14653 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais" e NBR – 14653 "Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos"[2].

O processo comparativo utilizado para avaliação do apartamento, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de terreno será efetuada mediante o procedimento denominado de "Tratamento por Fatores", expressamente previsto pela referida norma.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário.

TRATAMENTO POR FATORES: consiste na homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos técnicos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, a NBR 14653 diz:

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando. Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisado no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

a) calculados e divulgados juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, bem como universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;

[2] As normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) são estudadas e discutidas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por profissionais associados de diversas especialidades da Engenharia de Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro, com a utilização de metodologia científica, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhe deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados no estudo em exame, "*in verbis*":

FATOR OFERTA: Também é chamado de Fator de Fonte ou Fator de Elasticidade. É o primeiro que deve ser considerado no tratamento. Leva em conta que o valor dos elementos da amostra pode ser oriundo tanto de valores de negociação quanto de valores de oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade do mercado) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. O coeficiente não deve ser menor que 0,85 e, na impossibilidade de sua determinação, pode ser usado o fator consagrado 0,9 ("desconto" de 10% sobre o preço original pedido).

$$0{,}85 \ \leq F_O \leq 1{,}00$$

FATOR LOCALIZAÇÃO: Também é chamado de Fator de Transposição. Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando. Para o seu cálculo pode ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal (Índice Fiscal), se for constatada a coerência dos mesmos. Deve ser calculado através da seguinte equação:

$$F_l = \frac{IF_a}{IF_d}$$

Nos casos de inexistência desses índices ou caso sejam constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser elaborado estudo devidamente fundamentado de novos índices e o profissional especialista deverá estabelecer a proporção entre um logradouro e outro.

Deve ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição sejam excessivamente discrepantes daquele para o qual a pesquisa deve ser feita. Neste sentido, dados cujo coeficiente do Fator de Localização seja inferior a 0,85 ou superior a 1,12 deverão ser encarados com reserva e dados cujo coeficiente seja inferior a 0,5 ou superior a 2 devem ser descartados.

$$0{,}50 \leq F_l \leq 2$$

FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA: Também é chamado de Fator de Área. Considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade.

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada. Pode ser calculado através das seguintes equações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

Quando à diferença for inferior a 30%: $F_a = \left(\frac{A_d}{A_a}\right)^{\frac{1}{4}}$, e quando à diferença for superior a 30%: $F_a = \left(\frac{A_d}{A_a}\right)^{\frac{1}{8}}$.

A aplicação dos fatores, de acordo com o estudo do IBAPE/SP deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas.

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma: $V_u = V_o \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \ldots + (Fn-1)]\}$

Após a homogeneização dos dados, deve ser feito o saneamento da amostra, que consiste na utilização da estatística para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra.

b) Na avaliação (determinar o Valor da Área Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando: $V_t = V_u / \{1 + [(F1-1)+(F2-1)+(F3-1)\ldots+(F_n-1)]\} \times A_t$

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado);

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

A_t = Área do terreno.

F_1, F_2, F_3,..F_n= Fatores ou Coeficientes.

Já a avaliação da vaga de garagem é realizada através da somatória de sua fração ideal de terreno e a sua fração ideal referente a benfeitoria, se esta existir. Em seguida, o valor unitário da edificação avalianda fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo F_{oc}, para levar em conta a depreciação.

XI. MEMORIAL DE CALCULO

Para a avaliação do apartamento foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-2.

Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

Quadro I – Coleta de Amostras.							
Amostra	Valor (R$)	Área (m²)	Fatores			Resultado (R$/m²)	Anuncio (Ofertante/Imobiliária)
			F_O	F_A	F_L		
1	230.000,00	43,00	0,90	0,91	0,90	3.961,29	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/apartamento-padrao-em-serrana-1052289651?lis=listing_1001
2	225.000,00	45,00	0,90	0,92	0,90	3.724,05	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/imovel-em-belem-serrana-apartamento-2-quartos-45m-por-r-225-000-1211737369?lis=listing_1001
3	185.000,00	43,00	0,90	0,91	0,90	3.186,26	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/imoveis/apartamento-padrao-em-serrana-1251999360?lis=listing_1001
4	290.000,00	64,00	0,90	0,96	0,95	3.722,76	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-cravinhos-bairros-cravinhos-com-garagem-64m2-venda-RS290000-id-2533133053/
5	250.000,00	60,00	0,90	0,95	0,95	3.395,73	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cravinhos-com-garagem-60m2-venda-RS250000-id-2567668977/
6	161.000,00	58,00	0,90	0,95	0,95	2.252,69	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-cravinhos-centro-58m2-RS161000/id-9100506/
7	166.000,00	67,00	0,90	0,97	0,95	2.047,23	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-cravinhos-centro-67m2-RS166000/id-9100501/
8	190.000,00	43,00	0,90	0,91	0,95	3.454,17	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-cravinhos-nova-cravinhos-43m2-RS190000/id-12649234/
9	155.000,00	42,00	0,90	0,91	0,95	2.876,49	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-cravinhos-centro-42m2-RS155000/id-9100513/
10	200.000,00	48,07	0,90	0,93	0,85	2.950,94	https://www.arboimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-quali-residencial-48m-02-dormitorios-jardim-sao-fernando-bonfim-paulista-ribeirao-preto-sp/AP0084_STR
Fonte – Este Autor.							

Após coletar as amostras, faz-se necessário realizar a homogeneização das amostras, e cálculos conforme se segue.

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 3.152,23$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 626,90$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

(VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: d = |Xi - X|/S < VC

Valor crítico para 10 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,96

Amostra 1: d = |3.942,63 - 3.152,23| / 626,90 = 1,26 < 1.96 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |3.726,00 - 3.152,23| / 626,90 = 0,92 < 1.96 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |3.171,24 - 3.152,23| / 626,90 = 0,03 < 1.96 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |3.719,25 - 3.152,23| / 626,90 = 0,90 < 1.96 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |3.384,37 - 3.152,23| / 626,90 = 0,37 < 1.96 (amostra pertinente)

Amostra 6: d = |2.254,69 - 3.152,23| / 626,90 = 1,43 < 1.96 (amostra pertinente)

Amostra 7: d = |2.054,81 - 3.152,23| / 626,90 = 1,75 < 1.96 (amostra pertinente)

Amostra 8: d = |3.437,90 - 3.152,23| / 626,90 = 0,46 < 1.96 (amostra pertinente)

Amostra 9: d = |2.871,38 - 3.152,23| / 626,90 = 0,45 < 1.96 (amostra pertinente)

Amostra 10: d = |2.960,06 - 3.152,23| / 626,90 = 0,31 < 1.96 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: Li = X - tc * S/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1), onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 09 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Li = 3.152,23 - 1.38 * 626,90/√(10 - 1) = 2.863,86

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 3.152,23 + 1.38 * 626,90/√(10 - 1) = 3.440,61

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança. Campo de arbítrio: de R$2.863,86 a R$3.440,61.

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R$ 3.152,23, temos:

$V_{i(clássica)}$ = R$ 3.152,23/m² x 88,05m² = R$ 277.554,29

Ou, em números redondos:

R$ 278.000,00 (Duzentos e setenta e oito mil reais).

O valor de cada vaga de garagem será dado pela sua área privativa multiplicada por 50% do valor unitário do apartamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

Primeiramente calculamos o Valor unitário do apartamento:

$$V_{UA} = V_A / S_A$$

V_{UA}: Valor Unitário Médio do Apartamento;

S_A: Área Privativa do Apartamento;

V_A: Valor Médio do Apartamento;

$$V_{UA} = R\$\ 277.554,29 / 88,05m^2$$

$$V_{UA} = R\$\ 3.152,23/m^2$$

O valor da vaga é dado então pela expressão:

$$V_{VAGA} = V_{UA} \times 0,5 \times S_{AV}$$

V_{VAGA}: Valor da Vaga;

V_{UA}: Valor Unitário do Apartamento;

S_{AV}: Área Privativa da Vaga;

0,5: 50% do Valor Unitário;

$$V_{VAGA} = R\$\ 3.152,23/m^2 \times 0,5 \times 13,05m^2$$

$$V_{VAGA} = R\$\ 20.568,30$$

Ou, em números redondos:

R$ 21.000,00 (Vinte e um mil reais).

Verificação do Valor Alcançado:

Diversas publicações do mercado imobiliário apontam que uma vaga de garagem em prédios residenciais tem um valor entre 5% a 15% do valor de um apartamento.

No caso temos **R$ 21.000,00 / R$ 278.000,00 = 0,07553**, ou seja **7,55%** demonstrando a coerência do valor alcançado.

Assim, o valor do Apartamento com a vaga de garagem corresponde á soma: R$ 278.000,00 + R$ 21.000,00 = 299.000,00 (Duzentos e noventa e nove mil reais)

Ou, em números redondos:

R$ 299.000,00 (Duzentos e noventa e nove mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

XII. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do "Valor de Liquidação do Imóvel" foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico "Valor de Mercado - Velocidade de Venda - Liquidação Forçada", trabalho esse publicado pelo Jornal do IBAPE/SP. Esse trabalho considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação. Nesse sentido, os autores consideram "que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando". Assim, para a obtenção do valor de liquidação é necessário que se determinem os seguintes parâmetros:

Taxa Média de Juros: Para o calculo da taxa média de juros foi adotada a série composta pelas seguintes linhas de crédito: Desconto de Cheques, Desconto de Duplicatas, Vendor, Capital de Giro (prazo inferior a 365 dias), antecipação de Faturas (cartão de crédito). A taxa mensal média de juros obtida foi de 2,21%.

Tempo de Absorção Pelo Mercado: De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, é de 12 meses a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

VLF: Valor do Imóvel para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total do Imóvel;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

i: Taxa de Juros mensal = 2,21%;

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 12 meses.

$$299.000{,}00 * 1 \div (1 + 2{,}21\%)^{12}$$

$$\text{VLF} = 230.177{,}05$$

Para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, em torno de **23,01%**.

XIII. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653, a seguir reproduzidos:

Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Método Comparativo)				
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 conferidas 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
4	Intervalo admissível de ajuste 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.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

1. Na tabela localizada na página anterior, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
2. O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
3. O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Somando a pontuação obtida para a avaliação temos um total de 10 pontos, e considerando os itens obrigatórios, o enquadramento segundo o Grau de Fundamentação é: II.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$\mathbf{I_C = \frac{V_{máx} - V_{min}}{V_{méd}} = 0,1829}$$

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

O calculo da avaliação do apartamento, atingiu o Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão em conformidade com a NBR 14653 da ABNT.

XIV. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado do imóvel avaliando à data da avaliação é o demonstrado no quadro resumo a seguir. E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de 23,01% de deságio. O calculo da avaliação do apartamento atingiu o Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, em conformidade com a NBR 14653-2 da ABNT.

Matriculas	Valor do Apartamento	Valor da Vaga de Garagem	Valor Total (Arredondado)	Percentual de Deságio VLF	Valor de Liquidação Forçada
Nº 9.909	R$ 278.000,00	R$ 21.000,00	R$ 299.000,00	23,01%	R$ 230.177,05
Nº 9.895					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

XV. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de imóvel conforme solicitado á data-base: Novembro de 2023.

O bem imóvel foi avaliado por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, no local provável de localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “INTRODUÇÃO”. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo dos imóveis estudados. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários. Também, não foram analisados eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

público. Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico “INTRODUÇÃO” deste laudo.

Os imóveis avaliando não foram analisados no tocante a legislação ambiental vigente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, e suas normatizações. Não foram analisados, portanto, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos etc., de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica.

XVI. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 18 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva
Engenheiro Civil – CREA/SP 5070655291
Engenheiro de Segurança no Trabalho
Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia
Pós-Graduando em Patologia das Construções
Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186
Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150
Membro da Academia da Patologia n° 830
Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

XVII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 01

Figura 02

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 03

Figura 04

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 05

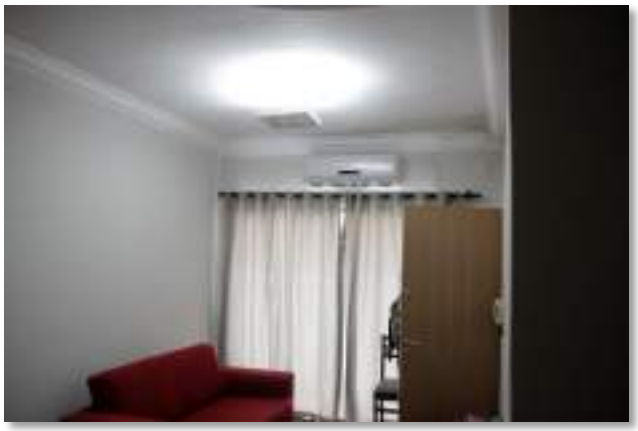


Figura 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 07

Figura 08

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 09

Figura 10

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 11

Figura 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 13

Figura 14

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 15

Figura 16

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 17

Figura 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 19

Figura 20

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 21

Figura 22

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 23

Figura 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

XVIII. ANEXOS

Anexo I – Matricula.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTA ROSA DE VITERBO - ESTADO DE SÃO PAULO
Cecília da Costa Luz Lourenço Pacheco
TITULAR

MATRÍCULA 9909 | FOLHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTA ROSA DE VITERBO-SP
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- UM APARTAMENTO SOB Nº 204 - composto de três (3) dormitórios, sendo um suite, banheiro social, cozinha, área de serviço, sala com sacada, com área util de 88,05 m2. (oitenta e oito metros quadrados e cinco decímetros quadrados); área comum de 23,20 m2. (vinte e três metros quadrados e vinte decímetros quadrados), no total de 111,25 m2. (cento e onze metros quadrados e vinte e cinco decímetros quadrados), cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno de 8,1401 % ou 44,00 m2. (quarenta e quatro metros quadrados) confrontando pela frente, com a rua José Garcia Duarte, quem da frente para o apartamento, do lado esquerdo, confronta com o hall de circulação e com o apartamento nº 203, do lado direito com propriedade de Lazaro Alves Ferreira, e nos fundos com a área comum de circulação, que divide com propriedade de José Ludovice Ribeiro.- -

Localização:- Localizado no Segundo Andar do Edifício Di Viterbo, situado nesta cidade e comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na RUA JOSÉ GARCIA DUARTE Nº 182, esquina com a Rua Sete de Setembro.- Cadastrado nesta municipalidade sob nº 40 149 M.- - - - - - - - - -

Proprietária(s):- CAGICON - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida José Dilernando Ribeiro, nº 495, no Bairro Residencial Luiz Gonzaga, inscrita no CGC MF Nº 00 241 226/0001-84 Inscrição Estadual nº 622 012 295-116.- - -

Titulo Aquisitivo:- R.07-M.4584, de 29 de outubro de 1999; Registro de Instituição do Condominio nº R.08-M.4584, e Registro de Convenção de Condominio nº 1300, do Lvº "3", desta Serventia, de 08 de março de 2000.- Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, aos 08 (oito) dias do mês de março do ano dois mil (2000).- O Oficial Substituto, [illegible] (José Carlos Custódio Pereira dos Santos).- -

R.0001-9909 VENDA E COMPRA - Por instrumento particular, de compra e venda, com força de escritura pública, na forma do artigo 61, e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, firmado nesta cidade em 28 de dezembro de 2000, o imóvel desta matricula, foi adquirido por **EDSON LUIZ ALVES DE CASTRO**, brasileiro, funcionário público, portador da CI RG SP Nº 16 442 970 - CPF MF nº 052 165 748-24, e sua mulher, **MARIA ANGELA BAZON ALVES DE CASTRO**, brasileira, escrevente judiciária, portadora da CI RG SP Nº 16 650 637-6 - CPF MF Nº 138 803 988-52, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6 515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua José Garcia Duarte nº 182 - Centro; por compra feita pelo preço de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), à Cagicon Construtora e Incorporadora Ltda., já identificada, já identificada.- Satisfeita a exigência fiscal.- Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, aos 05 (cinco) dias do mês janeiro, do ano dois mil e um (2001).- O Oficial Substituto, [illegible] (José Carlos Custódio Pereira dos Santos).- Valor fiscal R$ 15.935,00.- - - - - - - - - - - - - - -

"P.18-Doc.nº11"

- cont. no verso -

Fonte – Solicitante.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código gxrZGTWD.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE:	DATA:	DISTRIBUIÇÃO:
Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	15/12/2023	
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo e Classificação do imóvel.		SER-LAU-58/23
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica, de um bem imóvel, situados á Rua Luciano Bonetti, Estância São Marcos, Bairro Parque Lagoinha, CEP: 13.670-000, na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo.

Valor Total dos imóveis em números redondos:

R$ 1.278.000,00 (Um milhão e duzentos e setenta e oito mil reais).

69906360858

Santa Rita do Passa Quatro – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL 5

VIII. CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA 5

IX. CARACTERISTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL 6

X. METODOLOGIA 6

XI. MEMORIAL DE CALCULO 9

XII. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA 11

XIII. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 12

XIV. CONCLUSÃO 14

XV. TERMO DE RESPONSABILIDADE 15

XVI. ENCERRAMENTO 16

XVII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 17

XVIII. ANEXOS 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste laudo visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia, como auxílio à apuração da verdade dos fatos. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de um bem imóvel (Área), conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da vistoria para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências do imóvel Matriculado sob o número 1.486, para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 17 de Novembro de 2023, Sexta-Feira, às 14h25min, no endereço: Rua Luciano Bonetti, Estância São Marcos, Bairro Parque Lagoinha, CEP: 13.670-000, na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo.

Este signatário dirigiu-se sozinho ao imóvel objeto deste laudo, sob as orientações e coordenadas do Sr. Marcos Roberto Lourenço, portador da Carteira de Identidade nº 22.105.351-7 SSP/SP e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 144.176.788-63, o qual informou que no imóvel ha apenas delimitações com cercas possibilitando visualmente identificar as características físicas do avaliando. Nesta etapa do trabalho buscou-se perceber e registrar as características do local, e sua micro região, bem como as condições e medidas do imóvel.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

A vistoria e análise do trabalho de campo podem e devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

VII. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a Lei Complementar nº 02, de 18 de dezembro de 2.009 (Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso do Solo e a Ocupação do Solo do Município de Santa Rita do Passa Quatro e dá outras providências.) é possível enquadrar o imóvel avaliando como sendo Lote com características Rurais em meio ao perímetro Urbano.

VIII. CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA

A região onde se localiza o imóvel vistoriado, de acordo com a Lei Complementar nº 02, de 18 de dezembro de 2.009, classifica-se como: Setor Especial do Centro de bairro – SECB-2.

Trata-se de regiões predominantemente residencial horizontal. Possuindo também, uso comercial, serviços e institucional. Com proximidades há: Pista de Skate, Pizzaria, Funilaria e Pinturas automotivas, Adega, Posto de Combustível, entre outros.

A Luciano Bonetti apresenta melhoramentos públicos essenciais, como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública, telefonia, cabo e internet, pavimentação asfáltica, dotada de calçamento lateral cimentado, guias e sarjetas, e arborização.

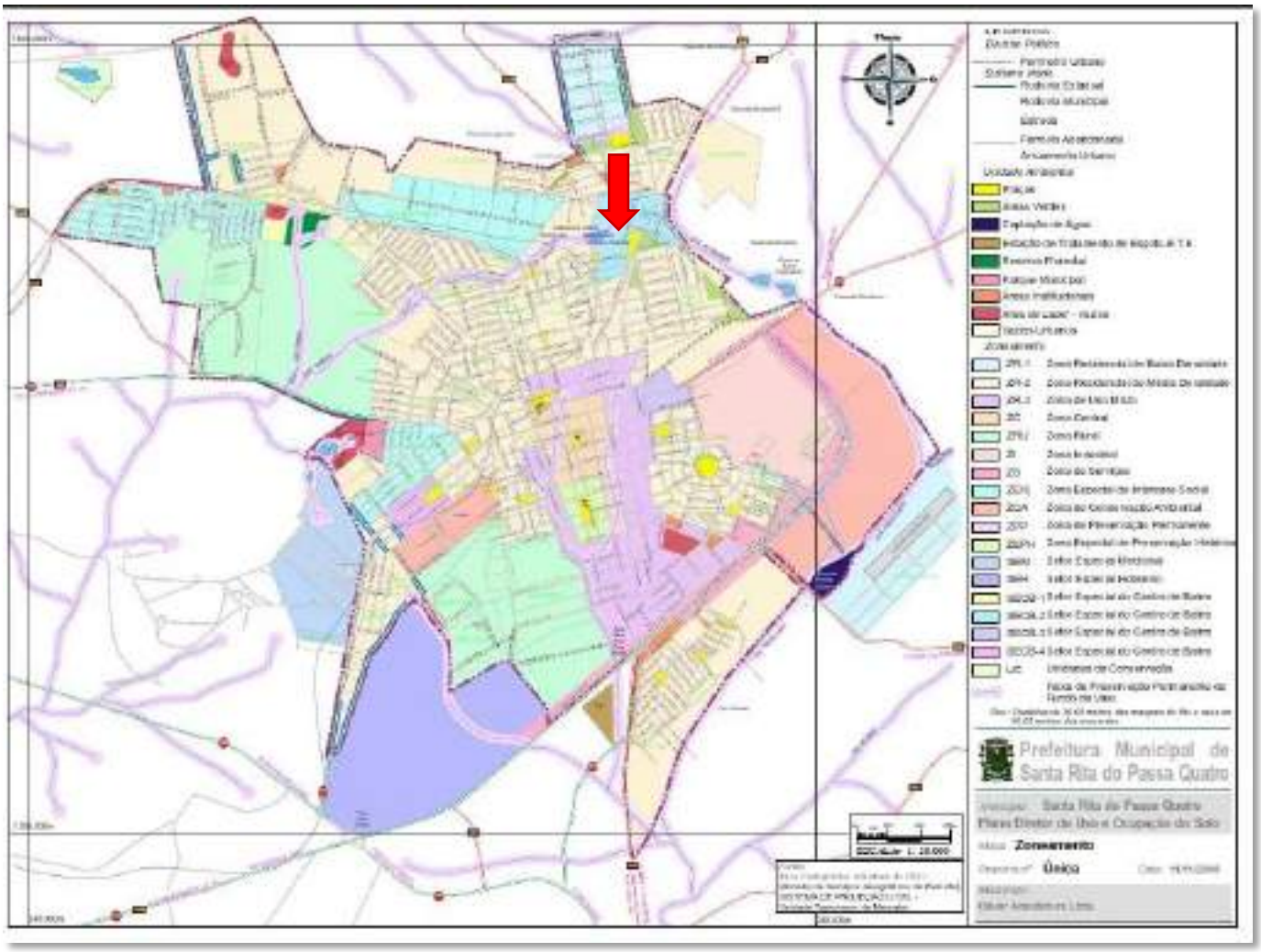
A dita rua possui baixo fluxo de circulação de veículos, transporte público municipal, fretados e transporte particular. Classificada pelo município como sendo uma Via Urbana[1]: Local - Aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

O Código de Transito Brasileiro classifica as vias Locais com velocidade aproximada de: 30 km/h.

[1] **Vias Urbanas**: São as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizado principalmente por possuírem imóveis edificados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

Figura I – Mapa de Zona e Setores Urbanos.



Fonte – Mapa de Zoneamento do Município.

IX. CARACTERISTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL

O lote não possui nenhuma edificação (benfeitoria) senão cercas de arames em seu perímetro, situados à Rua Luciano Bonetti, Estância São Marcos, Bairro Parque Lagoinha, CEP: 13.670-000, na cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, e sua descrição, delimitações e confrontantes estão especificados na respectiva matricula n° 1.486, o qual perfaz uma área retificada (**Av. 05**) de 8.876,22m².

X. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

ser justificada atendo-se ao estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão:

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados. O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios apresentados pelas normas e recomendações técnicas.

Método Comparativo Direto: É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da NBR – 14653 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais" e NBR – 14653 "Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos"[2].

O processo comparativo utilizado para avaliação do terreno, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de terreno será efetuada mediante o procedimento denominado de "Tratamento por Fatores", expressamente previsto pela referida norma.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário.

[2] As normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) são estudadas e discutidas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por profissionais associados de diversas especialidades da Engenharia de Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

TRATAMENTO POR FATORES: consiste na homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos técnicos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, a NBR 14653 diz:

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando. Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisado no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

a) calculados e divulgados juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, bem como universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;

b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro, com a utilização de metodologia científica, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhe deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados no estudo em exame, "*in verbis*":

FATOR OFERTA: Também é chamado de Fator de Fonte ou Fator de Elasticidade. É o primeiro que deve ser considerado no tratamento. Leva em conta que o valor dos elementos da amostra pode ser oriundo tanto de valores de negociação quanto de valores de oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade do mercado) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. O coeficiente não deve ser menor que 0,85 e, na impossibilidade de sua determinação, pode ser usado o fator consagrado 0,9 ("desconto" de 10% sobre o preço original pedido).

$$0{,}85 \leq F_O \leq 1{,}00$$

FATOR LOCALIZAÇÃO: Também é chamado de Fator de Transposição. Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando. Para o seu cálculo pode ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal (Índice Fiscal), se for constatada a coerência dos mesmos. Deve ser calculado através da seguinte equação:

$$F_l = \frac{IF_a}{IF_d}$$

Nos casos de inexistência desses índices ou caso sejam constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser elaborado estudo devidamente fundamentado de novos índices e o profissional especialista deverá estabelecer a proporção entre um logradouro e outro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

Deve ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição sejam excessivamente discrepantes daquele para o qual a pesquisa deve ser feita. Neste sentido, dados cujo coeficiente do Fator de Localização seja inferior a 0,85 ou superior a 1,12 deverão ser encarados com reserva e dados cujo coeficiente seja inferior a 0,5 ou superior a 2 devem ser descartados.

$$0{,}50 \leq F_l \leq 2$$

FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA: Também é chamado de Fator de Área. Considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada. Pode ser calculado através das seguintes equações.

Quando à diferença for inferior a 30%: $F_a = \left(\frac{A_d}{A_a}\right)^{\frac{1}{4}}$, e quando à diferença for superior a 30%: $F_a = \left(\frac{A_d}{A_a}\right)^{\frac{1}{8}}$.

A aplicação dos fatores, de acordo com o estudo do IBAPE/SP deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas.

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma: $V_u = V_o \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \ldots + (Fn-1)]\}$

Após a homogeneização dos dados, deve ser feito o saneamento da amostra, que consiste na utilização da estatística para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra.

b) Na avaliação (determinar o Valor da Área Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando: $V_t = V_u / \{1 + [(F1-1)+(F2-1)+(F3-1)\ldots+(F_n-1)]\} \times A_t$

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado);

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

A_t = Área do terreno.

F_1, F_2, F_3,..F_n= Fatores ou Coeficientes.

XI. MEMORIAL DE CALCULO

Pelo método selecionado, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

Quadro I – Coleta de Amostras.

Item	Valor (R$)	Área (m²)	Fatores			Resultado (R$/m²)	Anuncio (Ofertante/Imobiliária)
			F_O	F_A	F_L		
1	139.900,00	1.000,00	0,90	0,78	1,25	122,26	https://www.meuimovelsantarita.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-lagoinha-santa-rita-do-passa-quatro/85676
2	170.000,00	900,00	0,90	0,77	1,15	149,88	https://www.meuimovelsantarita.com.br/imovel/terreno-a-venda-vila-mello-santa-rita-do-passa-quatro/91074
3	150.000,00	1.000,00	0,90	0,78	1,15	120,60	https://www.meuimovelsantarita.com.br/imovel/terreno-a-venda-parque-lagoinha-santa-rita-do-passa-quatro/14489
4	1.100.000,00	8.000,00	0,90	1,01	1,10	137,14	https://www.meuimovelsantarita.com.br/imovel/terreno-a-venda-jardim-america-santa-rita-do-passa-quatro/96123
5	170.000,00	891,76	0,90	0,77	1,15	151,10	https://imobiliariastarita.com.br/property/%f0%9f%93%a2-terreno-a-venda-8/
6	225.000,00	1.209,00	0,90	0,80	1,20	159,89	https://imobiliariastarita.com.br/property/terreno-a-venda-recanto-da-colina/
7	180.000,00	1.000,00	0,90	0,78	1,20	151,02	https://imobiliariastarita.com.br/property/terreno-a-venda-lagoinha/

Fonte – Este Autor.

Após coletar as amostras, faz-se necessário realizar a homogeneização das amostras, e cálculos conforme se segue.

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 142,32$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 15,51$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 07 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

Amostra 1: d = |122,76 - 142,32| / 15,51 = 1,26 < 1.8 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |150,53 - 142,32| / 15,51 = 0,53 < 1.8 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |121,09 - 142,32| / 15,51 = 1,37 < 1.8 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |137,49 - 142,32| / 15,51 = 0,31 < 1.8 (amostra pertinente)

Amostra 5: d = |151,93 - 142,32| / 15,51 = 0,62 < 1.8 (amostra pertinente)

Amostra 6: d = |160,79 - 142,32| / 15,51 = 1,19 < 1.8 (amostra pertinente)

Amostra 7: d = |151,63 - 142,32| / 15,51 = 0,60 < 1.8 (amostra pertinente)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: Li = X - tc * S/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(n-1), onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

Li = 142,32 - 1.44 * 15,51/√(7 - 1) = 133,20

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 142,32 + 1.44 * 15,51/√(7 - 1) = 151,44

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R$133,20 a R$151,44

Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 150,53 (amostra 2); 137,49 (amostra 4).

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R$ 144,01/m², temos:

$V_{i(clássica)}$ = R$ 144,01/m² x 8.876,22m² = **R$ 1.278.264,44** (Matricula nº 1.486)

Ou, em números redondos:

R$ 1.278.000,00 (Um milhão e duzentos e setenta e oito mil reais).

XII. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do "Valor de Liquidação do Imóvel" foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico "Valor de Mercado - Velocidade de Venda - Liquidação Forçada", trabalho esse publicado pelo Jornal do IBAPE/SP. Esse trabalho considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação.

Nesse sentido, os autores consideram "que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando".

Assim, para a obtenção do valor de liquidação é necessário que se determinem o seguinte parâmetro:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

Taxa Média de Juros: Para o calculo da taxa média de juros foi adotada a série composta pelas seguintes linhas de crédito: Desconto de Cheques, Desconto de Duplicatas, Vendor, Capital de Giro (prazo inferior a 365 dias), antecipação de Faturas (cartão de crédito). A taxa mensal média de juros obtida foi de 2,21%.

Tempo de Absorção Pelo Mercado: De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, é de 12 meses a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor do Imóvel para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total do Imóvel;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,21%;

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 12 meses.

$$\mathbf{R\$\ 1.278.000,00 * 1 \div (1 + 2,21\%)^{12}}$$

$$\mathbf{VLF = 983.932,20}$$

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **23,01%**.

XIII. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653, a seguir reproduzidos:

Tabela de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Método Comparativo)				
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 conferidas 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
4	Intervalo admissível de ajuste 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.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

1. Na tabela localizada na página anterior, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
2. O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
3. O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

Somando a pontuação obtida para a avaliação temos um total de 10 pontos, e considerando os itens obrigatórios, o enquadramento segundo o Grau de Fundamentação é: II.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$\mathbf{I_C = \frac{V_{máx} - V_{min}}{V_{méd}}}$$

$$I_C = \frac{151{,}44 - 133{,}20}{142{,}32} = 0{,}1281$$

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			
		Intervalo de Confiança	12,81%
		Grau de Precisão	III

O calculo da avaliação do terreno, atingiu o Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão em conformidade com a NBR 14653 da ABNT.

XIV. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado do imóvel avaliando à data da avaliação é o demonstrado no quadro resumo a seguir. E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de 23,01% de deságio.

O calculo da avaliação do terreno atingiu o Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, em conformidade com a NBR 14653-2 da ABNT.

Matricula	Valor Obtido	Valor Total (Arredondado)	Percentual de Deságio VLF	Valor de Liquidação Forçada
Nº 1.486	R$ 1.278.264,44	R$ 1.278.000,00	23,01%	R$ 983.932,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

XV. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de imóvel conforme solicitado á data-base: Novembro de 2023.

O bem imóvel foi avaliado por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, no local provável de localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “INTRODUÇÃO”. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo dos imóveis estudados. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários. Também, não foram analisados eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

público. Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico “INTRODUÇÃO” deste laudo.

Os imóveis avaliando não foram analisados no tocante a legislação ambiental vigente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, e suas normatizações. Não foram analisados, portanto, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos etc., de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica.

XVI. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 16 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva
Engenheiro Civil – CREA/SP 5070655291
Engenheiro de Segurança no Trabalho
Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia
Pós-Graduando em Patologia das Construções
Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186
Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150
Membro da Academia da Patologia n° 830
Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

XVII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 01		**Figura 02**	

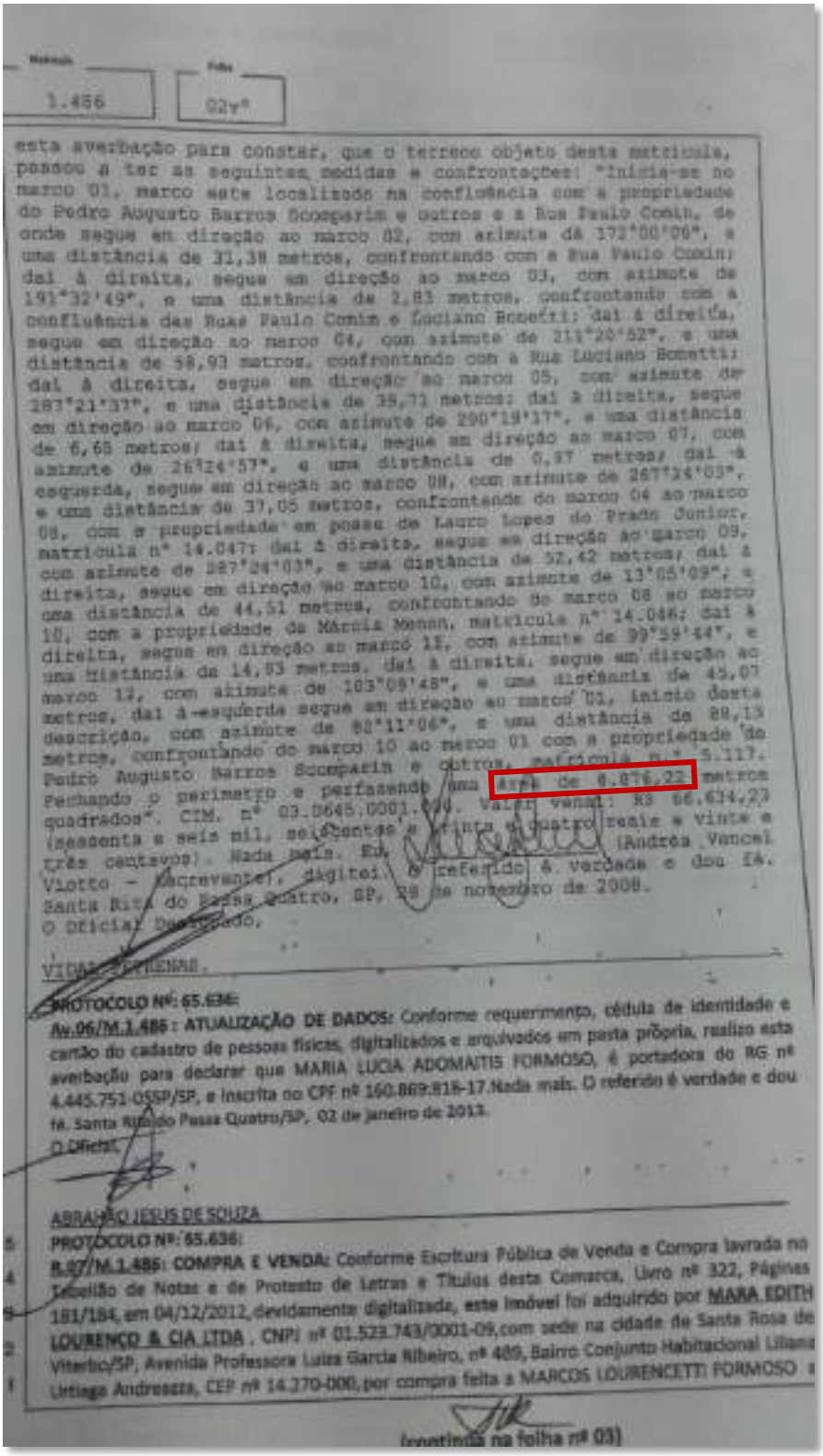
Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 03		**Figura 04**	

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 05		**Figura 06**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

XVIII. ANEXOS

Anexo I – Matricula do Imóvel Avaliando.



Matrícula 1.456 Folha 02v°

esta averbação para constar, que o terreno objeto desta matrícula, passou a ter as seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no marco 01, marco este localizado na confluência com a propriedade do Pedro Augusto Barros Scomparin e outros e a Rua Paulo Comin, de onde segue em direção ao marco 02, com azimute de 172°00'00", e uma distância de 31,38 metros, confrontando com a Rua Paulo Comin; daí à direita, segue em direção ao marco 03, com azimute de 191°32'49", e uma distância de 2,83 metros, confrontando com a confluência das Ruas Paulo Comin e Luciano Bonetti; daí à direita, segue em direção ao marco 04, com azimute de 211°20'52", e uma distância de 58,93 metros, confrontando com a Rua Luciano Bonetti; daí à direita, segue em direção ao marco 05, com azimute de 283°21'37", e uma distância de 39,71 metros; daí à direita, segue em direção ao marco 06, com azimute de 290°19'17", e uma distância de 6,65 metros; daí à direita, segue em direção ao marco 07, com azimute de 267°24'57", e uma distância de 0,87 metros; daí à esquerda, segue em direção ao marco 08, com azimute de 267°24'03", e uma distância de 37,05 metros, confrontando do marco 04 ao marco 08, com a propriedade em posse de Lauro Lopes do Prado Junior, matrícula n° 14.047; daí à direita, segue em direção ao marco 09, com azimute de 287°24'03", e uma distância de 52,42 metros; daí à direita, segue em direção ao marco 10, com azimute de 13°05'09"; e uma distância de 44,51 metros, confrontando do marco 08 ao marco 10, com a propriedade de Márcia Menan, matrícula n° 14.046; daí à direita, segue em direção ao marco 11, com azimute de 99°59'44", e uma distância de 14,83 metros, daí à direita, segue em direção ao marco 12, com azimute de 103°09'48", e uma distância de 45,07 metros, daí à esquerda segue em direção ao marco 01, início desta descrição, com azimute de 82°11'06", e uma distância de 28,13 metros, confrontando do marco 10 ao marco 01 com a propriedade do Pedro Augusto Barros Scomparin e outros, matrícula n° 5.117. Fechando o perímetro e perfazendo uma área de 6.876,22 metros quadrados". CIM. n° 03.0645.0001.000. Valor venal: R$ 66.634,23 (sessenta e seis mil, seiscentos e trinta e quatro reais e vinte e três centavos). Nada mais. Eu, (Andréa Vancel Viotto – escrevente), digitei. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro, SP, 28 de novembro de 2008.
O Oficial Designado,

VIDAL BITTENCOURT.

PROTOCOLO Nº: 65.636:
Av.06/M.1.486 : ATUALIZAÇÃO DE DADOS: Conforme requerimento, cédula de identidade e cartão do cadastro de pessoas físicas, digitalizados e arquivados em pasta própria, realizo esta averbação para declarar que MARIA LUCIA ADOMAITIS FORMOSO, é portadora do RG nº 4.445.751-0SSP/SP, e inscrita no CPF nº 160.869.818-17.Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita do Passa Quatro/SP, 02 de janeiro de 2013.
O Oficial,

ABRAHÃO JESUS DE SOUZA

PROTOCOLO Nº: 65.636:
R.07/M.1.486: COMPRA E VENDA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, Livro nº 322, Páginas 181/184, em 04/12/2012, devidamente digitalizada, este imóvel foi adquirido por MARA EDITH LOURENÇO & CIA LTDA , CNPJ nº 01.523.743/0001-09,com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo/SP, Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, nº 489, Bairro Conjunto Habitacional Liliana Urtiaga Andreazza, CEP nº 14.270-000, por compra feita a MARCOS LOURENCETTI FORMOSO e

(continua na folha nº 03)

Fonte – Contratante.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

Anexo II – Imagem da Localização.

Fonte – Google Earth Pro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código AZoaFFIF.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE:	DATA:	DISTRIBUIÇÃO:
Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	15/12/2023	
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo e Classificação do imóvel.		SER-LAU-55/23
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica, de um bem imóvel (edificação sobre dois lotes), situados á Rua Henrique Alonso Martins, Quadra “B”, Lotes 31 e 33, Bairro Jardim Primavera, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo.

Valor Total dos imóveis em números redondos:

R$ 980.000,00 (Novecentos e oitenta mil reais)

69906360855

Santa Rosa de Viterbo – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL 5

VIII. CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA 5

IX. CARACTERISTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL 6

X. METODOLOGIA 7

XI. DEPRECIAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO 12

XII. MEMORIAL DE CALCULO 15

XIII. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA 19

XIV. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 20

XV. CONCLUSÃO 22

XVI. TERMO DE RESPONSABILIDADE 23

XVII. ENCERRAMENTO 24

XVIII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 25

XIX. ANEXOS 29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste laudo visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia, como auxílio à apuração da verdade dos fatos. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de um bem imóvel (uma edificação sobre dois lotes), conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da vistoria para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências dos imóveis Matriculados sob os números 3.727e 3.728, para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 17 de Novembro de 2023, Sexta-Feira, às 13h00min, no endereço: Rua Henrique Alonso Martins, Quadra “B”, Lotes 31 e 33, Bairro Jardim Primavera, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo. Onde estava presente o Sr. Marcos Roberto Lourenço, portador da Carteira de Identidade nº 22.105.351-7 SSP/SP e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 144.176.788-63, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria.

Nesta etapa do trabalho buscou-se perceber e registrar as características do local, e sua micro região, bem como as condições e medidas do imóvel.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

A vistoria e análise do trabalho de campo podem e devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

VII. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a Lei Complementar nº 96/06, de 10 de outubro de 2.006 (Dispõe sobre o Plano Diretor do Município do Município de Santa Rosa de Viterbo – SP.) classifica o imóvel avaliando como sendo: Imóvel Residencial Urbano.

VIII. CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA

A região onde se localiza o imóvel vistoriado, de acordo com a Lei Complementar nº 96/06, de 10 de outubro de 2.006, Anexo IV, classifica-se como Setor Urbano I.

Trata-se de regiões predominantemente residencial horizontal. Possuindo também, uso comercial, serviços e institucional.

A Rua Henrique Alonso Martins apresenta melhoramentos públicos essenciais, como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública, telefonia, cabo e internet, pavimentação asfáltica, dotada de calçamento lateral cimentado, guias e sarjetas, e arborização.

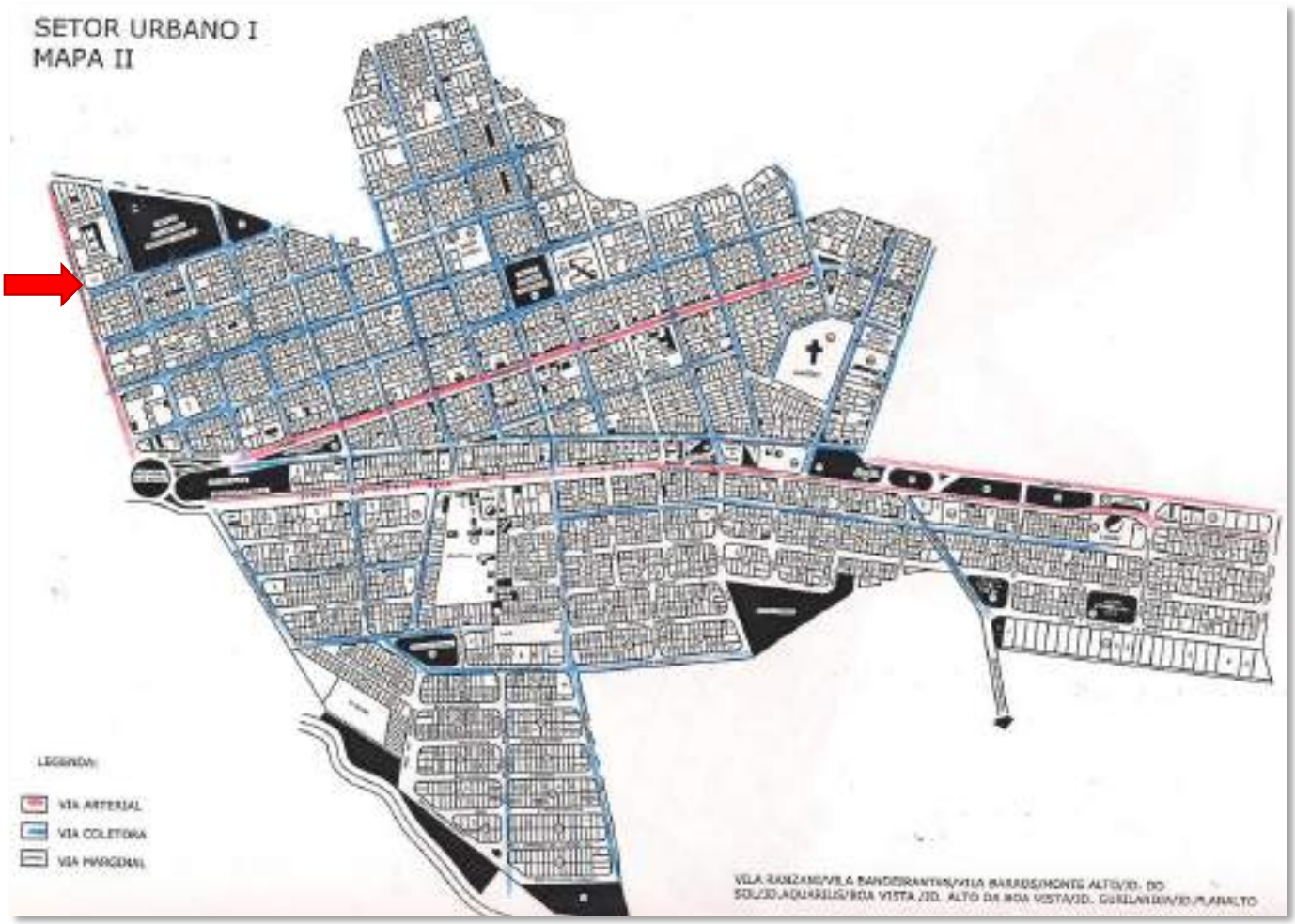
A dita rua possui médio fluxo de circulação de veículos, transporte público municipal, fretados e transporte particular. Classificada pelo município como sendo uma Via Urbana[1]: Arterial - Aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.

O Código de Transito Brasileiro classifica as vias Arteriais com velocidade aproximada de: 60 km/h.

[1] **Vias Urbanas**: São as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizado principalmente por possuírem imóveis edificados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Figura I – Mapa de Delimitação de Zona e Setores Urbanos.



Fonte – https://leismunicipais.com.br.

IX. CARACTERISTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL

Imóvel contendo uma edificação de uso residencial, situado à Rua Henrique Alonso Martins[2], Quadra "B", Lotes 31 e 33, Bairro Jardim Primavera, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo. Inscritos no Cartório de Registro de Imóveis local, pelas Matrículas nº 3.727e 3.728.

Terreno: Ambos os lotes são Urbanos localizados em área residencial, e são vizinhos, no final da quadra com topografia plana e superfície seca, os quais juntos perfazem uma área de: 905,30m².

- Lote "31", Quadra "B", Loteamento Jardim Primavera – Área 452,65m² – Matricula n° 3.727.
- Lote "33", Quadra "B", Loteamento Jardim Primavera – Área 452,65m² – Matricula n° 3.728.

[2] A localização exata dos lotes fora apresentada pelo Sr. Marcos, o qual conduziu este signatário na realização da vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Edificação: Os aludidos terrenos incorporam uma edificação do tipo residencial, distribuída em um único pavimento e mezanino, que perfaz uma área construída de aproximadamente 500,00m² (Quinhentos metros quadrados) conferidos "in loco" pelo avaliador, e auferido pelo Google Earth Pro. A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

Dependências: Garagem descoberta para 05 veículos, Sala de TV, Sala de Jantar, Sala de Estar, Lavado, Cozinha, 03 Dormitórios, 01 Suíte, Banheiro Social, Lavanderia com Banheiro e Depósito, Área Goumert, Mezanino, Banheiro, Dormitório Externo, e Piscina.

Acabamentos: Pisos internos em Madeiras, nas áreas molhadas os pisos são em porcelanato e externo em pedras; as Paredes possuem emassamento e azulejos na áreas molhadas, a Pintura em Geral é látex nas paredes e verniz nas portas; Esquadrias: de alumínio/aço e madeira, e as Instalações: água, energia (luz e força), telefone e esgoto conforme padrão.

Pelo que foi possível registrar, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, denotando apenas os desgastes naturais pelo tempo de uso sendo que se encontra em reformas, já na fase de pintura. As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria.

O padrão de acabamento do imóvel é Superior (Alto), e o estado de conservação é "Entre Nova e Regular" (B). Essas características foram consideradas, nesta avaliação, pelos índices adotados para o estado de conservação e idade aparente.

X. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão:

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios apresentados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos para avaliações de imóveis, a saber:

Método Comparativo Direto: É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Método Evolutivo (ou da Composição): É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade da sua adoção, pelo método residual.

No caso vertente, a adoção do método comparativo direto se afigura inviável, uma vez que não foi possível obter ofertas recentes e em número suficiente de imóveis com características construtivas semelhantes na região, que pudessem atender ao presente estudo, razão pela qual o seu valor será apurado pelo método evolutivo. A avaliação do terreno será feito pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da NBR – 14653 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais" e NBR – 14653 "Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos"[3].

O processo comparativo utilizado para avaliação do terreno, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de terreno será efetuada mediante o procedimento denominado de "Tratamento por Fatores", expressamente previsto pela referida norma.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário.

[3] As normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) são estudadas e discutidas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por profissionais associados de diversas especialidades da Engenharia de Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória. Procuramos, nesta análise técnica, utilizar esses estudos, sempre que possível, para servir de parâmetros confiáveis e notadamente consagrados em avaliações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

TRATAMENTO POR FATORES: consiste na homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos técnicos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, a NBR 14653 diz:

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando. Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisado no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

a) calculados e divulgados juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, bem como universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;

b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro, com a utilização de metodologia científica, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhe deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados no estudo em exame, "*in verbis*":

FATOR OFERTA: Também é chamado de Fator de Fonte ou Fator de Elasticidade. É o primeiro que deve ser considerado no tratamento. Leva em conta que o valor dos elementos da amostra pode ser oriundo tanto de valores de negociação quanto de valores de oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade do mercado) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. O coeficiente não deve ser menor que 0,85 e, na impossibilidade de sua determinação, pode ser usado o fator consagrado 0,9 ("desconto" de 10% sobre o preço original pedido).

$$0{,}85 \leq F_O \leq 1{,}00$$

FATOR LOCALIZAÇÃO: Também é chamado de Fator de Transposição. Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando. Para o seu cálculo pode ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal (Índice Fiscal), se for constatada a coerência dos mesmos. Deve ser calculado através da seguinte equação:

$$F_l = \frac{IF_a}{IF_d}$$

Nos casos de inexistência desses índices ou caso sejam constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser elaborado estudo devidamente fundamentado de novos índices e o profissional especialista deverá estabelecer a proporção entre um logradouro e outro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Deve ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição sejam excessivamente discrepantes daquele para o qual a pesquisa deve ser feita. Neste sentido, dados cujo coeficiente do Fator de Localização seja inferior a 0,85 ou superior a 1,12 deverão ser encarados com reserva e dados cujo coeficiente seja inferior a 0,5 ou superior a 2 devem ser descartados.

$$0{,}50 \leq F_l \leq 2$$

FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA: Também é chamado de Fator de Área. Considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada. Pode ser calculado através das seguintes equações.

Quando à diferença for inferior a 30%: $F_a = \left(\frac{A_d}{A_a}\right)^{\frac{1}{4}}$, e quando à diferença for superior a 30%: $F_a = \left(\frac{A_d}{A_a}\right)^{\frac{1}{8}}$.

A aplicação dos fatores, de acordo com o estudo do IBAPE/SP deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas.

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma: $V_u = V_o \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \ldots + (Fn-1)]\}$

Após a homogeneização dos dados, deve ser feito o saneamento da amostra, que consiste na utilização da estatística para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra.

b) Na avaliação (determinar o Valor da Área Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando: $V_t = V_u / \{1 + [(F1-1)+(F2-1)+(F3-1)\ldots+(F_n-1)]\} \times A_t$

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
V_o = Valor de Oferta (ou preço observado);
V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);
A_t = Área do terreno.
F_1, F_2, F_3,..F_n= Fatores ou Coeficientes.

Já a avaliação das benfeitorias será feita pelo Método da quantificação de custo conforme NBR – 14.653 "Avaliação de Bens" – Parte 2 – "Imóveis Urbanos".

Método da Quantificação de Custo: É aquele em que o valor do imóvel é obtido através do custo de reedição de benfeitorias, por meio de dois principais métodos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Custo Unitário Básico de construção (CUB), e Orçamento (sintético/analítico).

Para o presente laudo de avaliação será utilizado o método de Custo Unitário Básico de construção (CUB) para as edificações. E, para tanto, considerado as características construtivas registradas de acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

Consoante à referida norma, o valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação.

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na tabela abaixo:

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial – I_c – (Anos)	Valor Residual – "R" – (%)
Residencial	Barraco	Rustico	05	0
		Simples	10	0
	Casa	Rustico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	**70**	**20**
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rustico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rustico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE ÍNDICES - Pc		
				MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
Residencial	Barraco	Rustico		0,060	0,090	0,120
		Simples		0,132	0,156	0,180
	Casa	Rustico		0,409	0,481	0,553
		Proletário		0,624	0,734	0,844
		Econômico		0,919	1,070	1,221
		Simples		1,251	1,497	1,743
		Médio		1,903	2,154	2,355
		Superior		2,356	2,656	3,008
		Fino		3,331	3,865	4,399
		Luxo		4,843	-	-
	Apartamento	Econômico		0,600	0,810	1,020
		Simples	Sem Elevador	1,032	1,266	1,500
			Com Elevador	1,260	1,470	1,680
		Médio	Sem Elevador	1,512	1,746	1,980
			Com Elevador	1,692	1,926	2,160
		Superior	Sem Elevador	1,992	2,226	2,460
			Com Elevador	2,172	2,406	2,640
		Fino		2,652	3,066	3,480
		Luxo		3,490	-	-
Comercial, Serviço e Industrial	Escritório	Econômico		0,600	0,780	0,960
		Simples	Sem Elevador	0,972	1,206	1,440
			Com Elevador	1,200	1,410	1,620
		Médio	Sem Elevador	1,452	1,656	1,860
			Com Elevador	1,632	1,836	2,040
		Superior	Sem Elevador	1,872	2,046	2,220
			Com Elevador	2,052	2,286	2,520
		Fino		2,523	3,066	3,600
		Luxo		3,610	-	-
	Galpão	Econômico		0,518	0,609	0,700
		Simples		0,982	1,125	1,268
		Médio		1,368	1,659	1,871
		Superior		1,872	-	-
Especial	Cobertura	Simples		0,071	0,142	0,213
		Médio		0,229	0,293	0,357
		Superior		0,333	0,486	0,639

XI. DEPRECIAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina.

No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.

O critério de ROSS-HEIDECKE Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke), e é mostrado nos quadros abaixo e anexos onde apresenta em leitura direta o Fator

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

de Observância (K0) considerando-se a idade em percentagem da duração (estima-se a duração máxima do bem) e os diversos estados de conservação, variando de Nova a Sem Valor.

QUADRO A			
Ref.	**Estado da Edificação**	**Depreciação (%)**	**Características**
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	**Entre nova e regular**	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.
Fonte - Ross-Heidecke			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Idade em % da vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,945	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,88	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,805	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,72	0,7177	0,7019	0,6618	0,S897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,625	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,15S0
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	**0,5401**	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,52	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,405	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,28	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Fonte - Ross-Heidecke

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

XII. MEMORIAL DE CALCULO

TERRENO: Para a avaliação terreno foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653-2. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Quadro I – Coleta de Amostras.

Amostra	Valor (R$)	Área (m²)	Fatores			Resultado (R$/m²)	Anuncio (Ofertante/Imobiliária)
			F_O	F_A	F_L		
1	110.000,00	250,00	0,90	0,93	0,93	341,94	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/32485/terreno-para-no-dom-bosco-santa-rosa-de-viterbo-sp-32485
2	160.000,00	507,00	0,90	1,01	0,99	285,20	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/32359/terreno-para-no-prox-av-pres-vargas-santa-rosa-de-viterbo-sp-32359
3	65.000,00	200,00	0,90	0,90	0,98	258,83	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/31716/terreno-para-no-santa-rosa-de-viterbo-sp-santa-rosa-de-viterbo-sp-31716
4	65.000,00	214,00	0,90	0,91	0,99	246,44	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/31716/terreno-para-no-santa-rosa-de-viterbo-sp-santa-rosa-de-viterbo-sp-31716
5	35.000,00	135,00	0,90	0,86	0,97	194,57	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/31678/terreno-para-no-centro-santa-rosa-de-viterbo-sp-31678
6	140.000,00	468,00	0,90	1,00	0,95	256,84	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/31641/terreno-para-no-av-presidente-vargas-santa-rosa-de-viterbo-sp-31641
7	119.000,00	302,50	0,90	0,95	0,94	316,46	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/31526/terreno-para-no-itamaraty-1-santa-rosa-de-viterbo-sp-31526
8	139.000,00	355,00	0,90	0,97	0,95	324,76	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/29947/terreno-para-venda-no-centro-santa-rosa-de-viterbo-sp-29947
9	129.000,00	325,00	0,90	0,96	0,95	325,60	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/29947/terreno-para-venda-no-centro-santa-rosa-de-viterbo-sp-29947
10	429.000,00	1.290,00	0,90	1,14	0,95	324,11	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/29294/terreno-para-venda-no-centro-santa-rosa-de-viterbo-sp-29294
11	92.000,00	262,00	0,90	0,93	0,98	289,25	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/28379/terreno-para-venda-no-morumbi-residencial-morumbi-santa-rosa-de-viterbo-sp-28379
12	49.000,00	200,00	0,90	0,90	0,99	197,11	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/27473/terreno-para-no-portal-da-vila-santa-rosa-de-viterbo-sp-27473

Fonte – Este Autor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Após coletar as amostras, faz-se necessário realizar a homogeneização das amostras, e cálculos conforme se segue.

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 279,71$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 50,28$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 12 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,03

Amostra 1: d = |342,50 - 279,71| / 50,28 = 1,25 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 2: d = |284,00 - 279,71| / 50,28 = 0,09 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 3: d = |257,99 - 279,71| / 50,28 = 0,43 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 4: d = |246,27 - 279,71| / 50,28 = 0,66 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 5: d = |194,65 - 279,71| / 50,28 = 1,69 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 6: d = |255,77 - 279,71| / 50,28 = 0,48 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 7: d = |316,17 - 279,71| / 50,28 = 0,73 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 8: d = |324,73 - 279,71| / 50,28 = 0,90 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 9: d = |325,79 - 279,71| / 50,28 = 0,92 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 10: d = |324,14 - 279,71| / 50,28 = 0,88 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 11: d = |288,03 - 279,71| / 50,28 = 0,17 < 2.03 (amostra pertinente)
Amostra 12: d = |196,47 - 279,71| / 50,28 = 1,66 < 2.03 (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 279,71 - 1.36 * 50,28/\sqrt{(12 - 1)} = 259,09$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 279,71 + 1.36 * 50,28/\sqrt{(12 - 1)} = 300,33$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança. Campo de arbítrio: de R$259,09 a R$300,33

Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 284,00 (amostra 2); 288,03 (amostra 11). Valor unitário do imóvel avaliando: R$ 286,01/m².

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R$ 286,01/m², temos:

- **$V_{i(clássica)}$ = R$ 286,01/m² x 452,65m² = R$ 129.462,42 (Matricula nº 3.727)**
- **$V_{i(clássica)}$ = R$ 286,01/m² x 452,65m² = R$129.462,42 (Matricula nº 3.728)**

Resultado final somando as duas Matriculas é de **R$ 258.924,84 (Duzentos e cinquenta e oito mil e novecentos e vinte e quatro reais e oitenta e quatro centavos).**

BENFEITORIAS: O valor da construção, como já dito, vai fixado em função dos parâmetros constantes do estudo do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados do CUB, que estipula unitários segundo a classificação. De posse do Custo Unitário Básico, multiplicaremos pela área da edificação, passando aos cálculos, tem-se:

$$V_c = A \times CUB \times Foc$$

V_c: valor da construção

A: área construída

CUB: preço unitário básico de construção

Foc: Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \{1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2\}$$

K – coeficiente de Ross-Heideck.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia

A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimados para os padrões especificados neste estudo são definidos nas tabelas anexo.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

A idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial. A idade estimada foi baseada no tempo da construção.

Calculo das benfeitorias (Edificação)							
Custo Unitário Básico	**Área (m²)**	**Vida Útil (anos)**	**Idade Estimada (anos)**	**% sobre Vida Referencial**	**Estado de Conservação**	**Coef. Ross-Heidecke**	**Intervalo de Índices - Pc**
2.665,71	500,00	70	40	57,14	Entre nova e regular (B)	0,5401	1,00
R$ 719.874,98 **(Setecentos e dezenove mil e oitocentos e setenta e quatro reais e noventa e oito centavos)**							

Assim o valor total do imóvel, está composto entre a somatória do valor obtido para o terreno e o valor obtido para as benfeitorias, da seguinte forma:

$$V_{T.} = V_{t.} + V_c$$

V_T = Valor Total

V_t = Valor do Terreno

V_c = Valor da Construção

Tem-se então:

Matricula	Valor Terreno	Valor Benfeitorias	Valor Total
Matricula nº 3.727	R$ 129.462,42	R$ 719.874,98	R$ 978.799,82
Matricula nº 3.728	R$ 129.462,42		

Ou, em números redondos:

R$ 980.000,00 (Novecentos e oitenta mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

XIII. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do "Valor de Liquidação do Imóvel" foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico "Valor de Mercado - Velocidade de Venda - Liquidação Forçada", trabalho esse publicado pelo Jornal do IBAPE/SP. Esse trabalho considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação. Nesse sentido, os autores consideram "que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando". Assim, para a obtenção do valor de liquidação é necessário que se determinem os seguintes parâmetros:

Taxa Média de Juros: Para o calculo da taxa média de juros foi adotada a série composta pelas seguintes linhas de crédito: Desconto de Cheques, Desconto de Duplicatas, Vendor, Capital de Giro (prazo inferior a 365 dias), antecipação de Faturas (cartão de crédito). A taxa mensal média de juros obtida foi de 2,21%.

Tempo de Absorção Pelo Mercado: De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, é de 18 meses a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor do Imóvel para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total do Imóvel;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,21%;

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 18 meses.

$$980.000{,}00 * 1 \div (1 + 2{,}21\%)^{18}$$

$$\text{VLF} = 661.206{,}00$$

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **32,53%**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

XIV. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653, a seguir reproduzidos:

Tabela de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Método Comparativo)				
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 conferidas 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
4	Intervalo admissível de ajuste 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.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

1. Na tabela localizada na página anterior, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
2. O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
3. O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Somando a pontuação obtida para a avaliação temos um total de 11 pontos, e considerando os itens obrigatórios, o enquadramento segundo o Grau de Fundamentação é: III.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$\mathbf{I_C = \frac{V_{máx} - V_{min}}{V_{méd}}}$$

$$I_C = \frac{300{,}33 - 259{,}09}{279{,}71} = 0{,}1474$$

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			
			Intervalo de Confiança: 14,74%
			Grau de Precisão: III

O calculo da avaliação do terreno, atingiu o Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão em conformidade com a NBR 14653 da ABNT.

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação das benfeitorias será demonstrado nos quadros a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias				
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de Custo Unitário Básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo para projeto diferente do projeto padrão com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física	Calculada pelo levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado novo ou caso de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada

Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo			
GRAU	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I
		Grau de Fundamentação	II

O calculo das benfeitorias, atingiu o Grau II de Fundamentação em conformidade com a NBR 14653-2.

XV. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado do imóvel avaliando à data da avaliação é o demonstrado no quadro resumo a seguir. E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de 32,53% de deságio. O calculo da avaliação do terreno atingiu o Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão, já as benfeitorias, atingiu o Grau II de Fundamentação, em conformidade com a NBR 14653-2 da ABNT.

Matricula	Valor dos terrenos	Valor das Benfeitorias	Valor Total (Arredondado)	Percentual de Deságio VLF	Valor de Liquidação Forçada
Nº 3.727	R$ 129.462,42	R$ 719.874,98	R$ 980.000,00	32,53 %	R$ 661.206,00
Nº 3.728	R$ 129.462,42				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

XVI. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de imóvel conforme solicitado á data-base: Novembro de 2023.

O bem imóvel foi avaliado por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, no local provável de localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “INTRODUÇÃO”. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo dos imóveis estudados. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários. Também, não foram analisados eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

público. Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico “INTRODUÇÃO” deste laudo.

Os imóveis avaliando não foram analisados no tocante a legislação ambiental vigente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, e suas normatizações. Não foram analisados, portanto, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos etc., de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica.

XVII. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 24 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva
Engenheiro Civil – CREA/SP 5070655291
Engenheiro de Segurança no Trabalho
Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia
Pós-Graduando em Patologia das Construções
Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186
Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150
Membro da Academia da Patologia n° 830
Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

XVIII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 01		**Figura 02**	

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 03		**Figura 04**	

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 05		**Figura 06**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 07

Figura 08

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 09

Figura 10

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 11

Figura 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 13		**Figura 14**	

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 15		**Figura 16**	

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 17		**Figura 18**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 19

Figura 20

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 21

Figura 22

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 23

Figura 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

XIX. ANEXOS

Anexo I – Custo Unitário Básico do Galpão Industrial.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2023 em R$/m²

	Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.796,38	-0,03	R-1	2.181,82	-0,09	R-1	2.665,71	-0,08
PP-4	1.680,88	0,03	PP-4	2.080,54	-0,07	R-8	2.151,10	-0,07
R-8	1.608,37	0,01	R-8	1.934,29	-0,05	R-16	2.333,94	-0,02
PIS	1.234,79	0,03	R-16	1.771,75	-0,08			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2023 em R$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.118,91	-0,07	CAL-8	2.245,13	-0,10
CSL-8	1.831,85	-0,08	CSL-8	1.976,04	-0,10
CSL-16	2.441,05	-0,07	CSL-16	2.629,88	-0,09

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.925,25	-0,03
GI	1.043,07	-0,08

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte – SINDUSCON.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oq0PNy8s.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE: Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	**DATA:** 15/12/2023	**DISTRIBUIÇÃO:** SER-LAU-63/23
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo e Classificação do imóvel.		
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica, de um bem imóvel (Complexo Comercial denominado Alma Júlia), situado á Rua Professor João Fiúsa, número 3.001, Lote “P/Área 05”, Setor Sul, Subsetor S-7, Bairro Jardim Canadá, CEP: 14.024-260, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo.

Valor Total dos imóveis em números redondos:

R$ 102.000.000,00 (Cento e dois milhões de reais)

69906360863

Ribeirão Preto – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL 5

VIII. CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA 5

IX. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 7

X. CARACTERISTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL 7

XI. METODOLOGIA 9

XII. DO VALOR 10

XIII. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA 11

XIV. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 12

XV. CONCLUSÃO 12

XVI. TERMO DE RESPONSABILIDADE 12

XVII. ENCERRAMENTO 14

XVIII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 15

XIX. ANEXO I – MEMORIAL DE CALCULO 19

XX. ANEXO II – PROJETOS 33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste laudo visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia, como auxílio à apuração da verdade dos fatos. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de um bem imóvel Complexo Comercial, conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da vistoria para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria na dependência do imóvel, para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 28 de Novembro de 2023, Terça-Feira, às 08h00min, no endereço: Rua Professor João Fiúsa, número 3.001, Lote “P/Área 05”, Setor Sul, Subsetor S-7, Bairro Jardim Canadá, CEP: 14.024-260, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. Onde estava presente o Sr. Anderson Peres, gerente da unidade, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria. Nesta etapa do trabalho buscou-se perceber e registrar as características do local, e sua microrregião, bem como as condições e medidas do imóvel.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva.

A vistoria e análise do trabalho de campo podem e devem ser acompanhadas de investigações “*in loco*”, havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado. O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

VII. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a Lei Complementar nº 2.866, de 27 de abril de 2.018 (Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor implantado pela Lei Complementar Nº 501, de 31 de Outubro de 1995 e Modificado pela Lei Complementar Nº 1.573, de 13 de Novembro de 2003, na forma que especifica, e dá Outras Providências.) classifica o imóvel avaliando como sendo: Imóvel Comercial Urbano.

VIII. CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA

A região onde se localiza o imóvel vistoriado, de acordo com a Lei Complementar nº 11/2022 (Disciplina o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Ribeirão Preto, de acordo com as Diretrizes Estabelecidas pela Lei Complementar Nº 2.866, de 27 de Abril de 2018, que Dispõe Sobre o Plano Diretor, e Dá Outras Providências). Anexo IV classifica-se como: Zona Mista = ZM-2 (IRA 1,5).

"**ZM-2** – zona de uso misto cujas atividades predominantes tenham baixo impacto ambiental e médio impacto urbanístico, classificadas com IRA até 1,5 (um e meio), incentivando-se o uso residencial associado a atividades não residenciais na escala das unidades de ocupação planejada de baixo ou médio porte construtivo, restrição moderada do horário de funcionamento, potencial médio de aglomeração de pessoas e veículos durante sua atividade e de baixo potencial de incômodo na geração de odor e ruído aos usos residenciais, que não caracterizem polo gerador de incômodo tráfego nível 3 (GIT-3) ou, se nível 2 (GIT-2), somente mediante manifestação favorável da CCU, permitindo-se atividades, inclusive industriais, com média incomodidade, baixa nocividade e sem periculosidade eminente, conforme disposto no Quadro 04 desta lei complementar;"

Trata-se de região predominantemente residencial vertical, possuindo também, uso comercial e serviços, de **Alta valorização imobiliária**. A Rua Prof. João Fiúsa apresenta melhoramentos públicos essenciais, como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública, telefonia, cabo e internet, pavimentação, calçamento cimentado, guias e sarjetas, e arborização. **Importante via no município**.

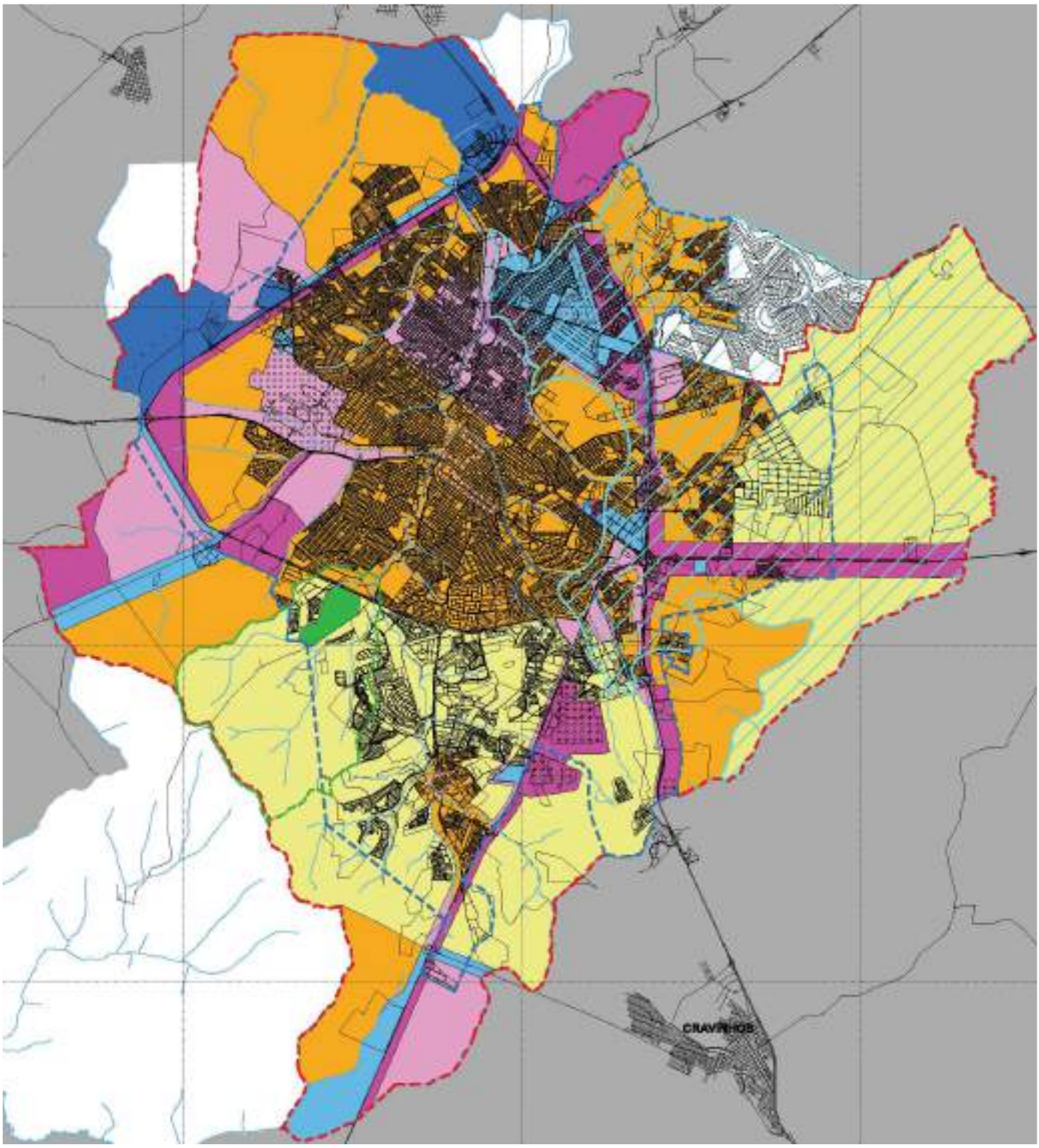
A dita rua possui alto fluxo de circulação de veículos, transporte público municipal, fretados e transporte particular. Classificada como sendo uma Via Urbana[1]: Arterial - Aquela caracterizada por interseções em nível,

[1] **Vias Urbanas**: São as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizado principalmente por possuírem imóveis edificados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade. O Código de Transito Brasileiro classifica as vias Arteriais com velocidade aproximada de: 60 km/h.

Figura I – Mapa de Zoneamento Urbano.



Fonte – https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/informacoes

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

IX. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes:

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho de Mercado Atual
Alto	Alto	Rápida	Aquecido
Médio/Alto	Médio/Alto	Normal/Rápida	**Normal/Aquecido**
Médio	**Médio**	**Normal**	Normal
Médio/Baixo	Médio/Baixo	Normal/Difícil	Normal/Recessivo
Baixo	Baixo	Difícil	Recessivo

Com relação à região, o estágio de desenvolvimento local pode ser considerado como “Transformação e início de verticalização”, estando o imóvel avaliando situado em um local “Privilegiado para o produto imobiliário”.

X. CARACTERISTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL

Imóvel contendo uma edificação de uso comercial, situado à Rua Professor João Fiúsa, número 3.001, Lote “P/Área 05”, Setor Sul, Subsetor S-7, Bairro Jardim Canadá, CEP: 14.024-260, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. Inscritos no 2º Cartório de Registro de Imóveis local, pela Matrícula nº 126.563.

Figura II – Localização do Avaliando.

Fonte – www.cidade-brasil.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Terreno: Área de Terras de formato irregular medindo **14.254,25 m²**, no final da quadra com topografia plana e superfície seca, devidamente especificado seus vértices e confrontantes na Matrícula nº 126.563 no 2º Cartório de Registro de Imóveis local.

Edificação: Os aludido terreno incorpora uma edificação do tipo comercial, distribuída em quatro pavimentos conforme especificado no projeto (anexo II), Subsolo, Pavimento Térreo, Pavimento Loja, Pavimento Escritório, o qual perfaz uma área total construída de aproximadamente **15.094,18m²**, conferidos "in loco" pelo avaliador. A data de conclusão das obras se deu no primeiro semestre de 2023. A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

Quadro de Áreas	
1. Terreno:	**14.254,25 m²**
2. Construção (Edificação/Benfeitorias):	
2.1. Subsolo:	4.110,07 m²
2.2. Pavimento Térreo:	4.549,24 m²
2.3. Pavimento Loja:	5.357,51 m²
2.4. Pavimento Escritório:	2.077,36 m²
Total de Área Construída:	**15.094,18m²**
Taxa de Ocupação:	38,86 % (A = 5.540,20 m²)
Área Permeável:	20,41 % (A = 2.909,73 m²)
Fonte – http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/validale	

Dependências: Subsolo, Pavimento Térreo (04 Lojas, Banheiros, Refeitório), Pavimento Loja (10 Lojas, Banheiros, Mercado), Pavimento Escritório (01 Loja, e Escritórios). As áreas de cada ambiente estão especificadas nos respectivos projetos (**Anexo II**). O prédio conta com 02 Elevadores (Serviço e Social) e Esteiras Rolantes.

Acabamentos: Pisos internos em concreto polido industrial resinado/pintado, nas áreas molhadas os pisos são em porcelanato e externo em concreto; as Paredes possuem emassamento e azulejos na áreas molhadas, a Pintura em Geral é látex nas paredes e verniz nas portas; Esquadrias: de alumínio/aço e madeira, e as Instalações: água, energia (luz e força), telefone e esgoto conforme padrão.

Pelo que foi possível registrar, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação (recém-construído), denotando apenas os desgastes naturais pelo tempo de uso. As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria.

O padrão de acabamento do imóvel é Superior (Alto), e o estado de conservação é "Novo" (A). Essas características foram consideradas, nesta avaliação, pelos índices adotados para o estado de conservação e idade aparente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

XI. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão:

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios apresentados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, a saber:

Direto Comparativo de Dados de Mercado – DCDM[2]: Esse método se baseia em pesquisas de ofertas e/ou transações de propriedades equiparáveis, localizadas na região onde se encontra o bem avaliando, observando no tratamento dos dados pesquisados e todos os procedimentos conforme ABNT NBR 14.653 – Partes I e II.

Inicialmente, realizamos uma vistoria no imóvel avaliando, levantando todas as características e melhoramentos existentes. Posteriormente, foram coletados elementos de referência, dados efetivamente utilizados dos quais se registrou as suas características e os atributos que pudessem influenciar na formação do valor do terreno em estudo. Os dados foram tratados através de regressão linear, por estatística inferencial.

O processo pelo qual se faz o estudo das múltiplas variáveis que explicam o valor é a técnica da análise de regressão. O suporte dessa metodologia está na estatística, especialmente na teoria das probabilidades e na inferência. Os modelos desenvolvidos devem quantificar científica e probabilisticamente o valor dos imóveis e as oscilações erráticas [DANTAS, 1987]. A análise de regressão consiste em estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras independentes que são responsáveis pela sua formação.

[2] "Para identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1 de 2019." (Fonte: Item 8.1 Procedimentos gerais, subitem 8.1.1 da NBR 14.653-1 de 2011).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Relacionado ao conceito de população está o conceito de amostra, conjunto de observações selecionadas de uma população.

Os dados serão homogeneizados através do software especializado. Adotamos o INFER-v32-55 da Ária Sistemas de Informática Ltda., de inferência estatística com regressão múltipla, e análise envoltória de dados, para determinação de um modelo, representando o comportamento do mercado imobiliário em análise.

Após vários testes, inclusive com fatores de interação entre variáveis, concluímos que as variáveis independentes mais importantes para compor o modelo econométrico na formação de valor do imóvel:, Área da Construção, Oferta, Tipo, e Natureza.

MODELO ADOTADO: Equação de Regressão – [Unitário] = 1/(-1,0904x10-4 + 1,5473x10-3 /[Tipo]).

A ABNT NBR 14653-2 faculta o campo de arbítrio do engenheiro de avaliações correspondente a semi-amplitude de 15% em torno do pontual adotado, resultando nos valores unitários e totais.

Ressaltamos que o "Campo de Arbítrio" nos modelos de regressão, segundo a NBR 14653 – Parte 2 (item 8.2.1.5), poderá ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel, observadas durante o processo avaliatório, não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis, estatisticamente, não se apresentaram significantes em modelos de regressão.

Isso acontece para uma amplitude de até mais ou menos 15% sejam suficientes para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados. Quando o avaliando apresentar características próprias e diferentes das variáveis (características) não observadas inicialmente para a avaliação do imóvel o avaliador poderá usar uma margem ou arbítrio (justificado), podendo condicionar uma valorização ou desvalorização do bem, em torno da estimativa pontual utilizada na avaliação, conforme parâmetros.

XII. DO VALOR

Para obter o valor do imóvel optaremos pela estimativa de tendência central, o qual se estima o valor unitário em = R$/m² 6.718,89 (conforme memorial de calculo – **Anexo I**).

Considerando o intervalo de confiança de 80,00% para o valor estimado temos:

Mínimo: R$/m² 5.482,11

Máximo: R$/m² 8.676,27

Para uma Área de 15.094,18m², teremos:

Valor de Mercado mínimo = R$ 82.747.955,12

Valor de Mercado obtido = R$ 101.416.135,06

Valor de Mercado máximo = R$ 130.961.181,10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Ou, em números redondos:

R$ 102.000.000,00 (Cento e dois milhões de reais).

XIII. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do "Valor de Liquidação do Imóvel" foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico "Valor de Mercado - Velocidade de Venda - Liquidação Forçada", trabalho esse publicado pelo Jornal do IBAPE/SP. Esse trabalho considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação. Nesse sentido, os autores consideram "que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando". Assim, para a obtenção do valor de liquidação é necessário que se determinem os seguintes parâmetros:

Taxa Média de Juros: Para o calculo da taxa média de juros foi adotada a série composta pelas seguintes linhas de crédito: Desconto de Cheques, Desconto de Duplicatas, Vendor, Capital de Giro (prazo inferior a 365 dias), antecipação de Faturas (cartão de crédito). A taxa mensal média de juros obtida foi de 2,21%.

Tempo de Absorção Pelo Mercado: De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, é de 18 meses a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor do Imóvel para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total do Imóvel;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,21%;

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 18 meses.

$$102.000.000{,}00 * 1 \div (1 + 2{,}21\%)^{18}$$

$$\text{VLF} = 68.819.400{,}00$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **32,53%**.

Ou, em números redondos:

R$ 69.000.000,00 (Sessenta e nove milhões de reais).

XIV. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Conforme item 9.5.1 – Tabela 10, e item 9.5.2 – Tabela 11 da ABNT NBR 14.653/2, o laudo obteve o GRAU III de fundamentação e GRAU III de precisão. (conforme – **Anexo I**).

XV. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado do imóvel avaliando à data da avaliação é o de **R$ 102.000.000,00 (Cento e dois milhões de reais).** E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de **32,53%** de deságio, sendo o valor **R$ 69.000.000,00 (Sessenta e nove milhões de reais)**.

O calculo da avaliação atingiu o **Grau III** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão em conformidade com a NBR 14653-2 da ABNT.

XVI. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de imóvel conforme solicitado á data-base: Novembro de 2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

O bem imóvel foi avaliado por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, no local provável de localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “INTRODUÇÃO”. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo dos imóveis estudados. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários. Também, não foram analisados eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter público.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico “INTRODUÇÃO” deste laudo.

O imóvel avaliando não foi analisado no tocante a legislação ambiental vigente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, e suas normatizações. Não foram analisados, portanto, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos etc., de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica.

XVII. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 14 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico.

Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança no Trabalho – CREA/SP 5070655291
Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia
Pós-Graduando em Patologia das Construções
Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186
Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150
Membro da Academia da Patologia n° 830
Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

XVIII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 01

Figura 02

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 03

Figura 04

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 05

Figura 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 07

Figura 08

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 09

Figura 10

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 11

Figura 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 13

Figura 14

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 15

Figura 16

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio

Figura 17

Figura 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 19		**Figura 20**	

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 21		**Figura 22**	

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 23		**Figura 24**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

XIX. ANEXO I – MEMORIAL DE CALCULO

AMOSTRA					
Nº Am.	«Oferta»	Área	Unitário	Tipo	«Natureza»
1	1.200.000,00	309,00	3.883,50	Casa	[x]Oferta
2	1.400.000,00	160,00	8.750,00	Loja	[x]Oferta
3	4.260.000,00	630,00	6.761,90	Loja	[x]Oferta
4	2.900.000,00	541,00	5.360,44	Casa	[x]Oferta
5	4.800.000,00	500,00	9.600,00	Loja	[x]Oferta
6	900.000,00	275,00	3.272,73	Loja	[x]Oferta
7	2.500.000,00	387,00	6.459,95	Escritório	[x]Oferta
8	1.800.000,00	300,00	6.000,00	Loja	[x]Oferta
9	4.500.000,00	350,00	12.857,14	Loja	[x]Oferta
10	2.800.000,00	700,00	4.000,00	Sala	[x]Oferta
11	7.000.000,00	640,00	10.937,50	Sala	[x]Oferta
12	550.000,00	800,00	687,50	Terreno	[x]Oferta

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

MODELOS PESQUISADOS											
Nº Mod.	Correl.	r² ajustado	F Calculado	Regres.	Nº de Outliers	Normal.	Autocorr.	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo	Precisão
1	0,9799	0,9513	108,3731	1 em 2	0	Sim	Não há	976,83	-473,11	240,32	-612,94 %
2	0,9796	0,9507	107,0644	1 em 2	0	Sim	Não há	5.174,12	-9.406,50	2.029,02	-310,01 %
3	0,9796	0,9506	106,7350	1 em 2	0	Sim	Não há	6.437,52	4.256,78	13.199,74	102,45 %
4	0,9795	0,9554	236,7507	1 em 1	0	Sim	Não há	6.718,89	5.482,11	8.676,27	45,12 %
5	0,9487	0,8779	40,5284	1 em 2	0	Sim	Não há	238,07	-1.812,57	111,70	-226,26 %
6	0,9445	0,8681	37,1832	1 em 2	0	Sim	Não há	2.442,49	-14.504,35	1.126,41	-233,67 %
7	0,9420	0,8623	35,4313	1 em 2	0	Sim	Não há	5.620,44	3.224,35	21.879,67	148,62 %
8	0,9405	0,8730	76,6090	1 em 1	0	Sim	Não há	7.249,35	5.114,80	12.441,54	83,46 %
9	0,8793	0,7227	15,3359	2 em 2	0	Sim	Não há	110,96	63,40	444,17	150,03 %
10	0,8586	0,6789	12,6271	1 em 2	0	Sim	Não há	1.245,18	657,63	11.684,31	178,68 %
11	0,8555	0,6722	12,2796	1 em 2	0	Sim	Não há	6.671,57	4.382,82	10.155,53	79,41 %
12	0,8555	0,6722	12,2795	1 em 2	0	Sim	Não há	7.065,54	1.449,45	34.442,09	183,84 %
13	0,8554	0,6722	12,2773	1 em 2	0	Sim	Não há	8.806,04	0,00	155.593.774.438	199,99 %
14	0,8554	0,7049	27,2810	1 em 1	0	Sim	Não há	6.747,41	5.652,05	8.055,03	35,06 %
15	0,8520	0,6649	11,9142	1 em 2	0	Sim	Não há	60,67	0,00	620.177.297,37	199,99 %
16	0,8503	0,6615	11,7470	1 em 2	0	Sim	Não há	5.131,41	1.066,27	24.694,80	183,44 %
17	0,8499	0,6605	11,7026	1 em 2	0	Sim	Não há	6.538,90	4.272,22	10.008,19	80,33 %
18	0,8490	0,6929	25,8196	1 em 1	0	Sim	Não há	6.937,80	5.774,33	8.335,69	36,30 %
19	0,8432	0,6468	11,0711	1 em 2	0	Sim	Não há	3.898,48	2.158,84	20.076,77	161,16 %
20	0,8308	0,6593	22,2885	1 em 1	0	Sim	Não há	6.641,60	4.077,76	17.889,28	125,74 %
21	0,8123	0,5843	8,7304	1 em 2	0	Sim	Não há	0,01	0,00	274.008,03	199,99 %
22	0,8002	0,5604	8,0099	1 em 2	0	Sim	Não há	2.595,83	464,09	14.519,52	187,61 %
23	0,7928	0,5460	7,6134	1 em 2	0	Sim	Não há	5.770,05	3.568,39	9.330,13	89,33 %
24	0,7846	0,5771	16,0135	1 em 1	0	Sim	Não há	6.850,46	5.518,14	8.504,45	42,59 %
25	0,6158	0,2413	2,7493	1 em 2	0	Sim	Não há	-20.246,23	-123.404,41	82.911,94	-1019,03 %
26	0,6120	0,2355	2,6946	1 em 2	0	Sim	Negativa	5.477,85	-4.733,76	15.689,47	372,83 %
27	0,6107	0,2336	2,6763	1 em 2	0	Sim	Negativa	7.012,33	4.203,79	9.820,87	80,10 %
28	0,6081	0,3068	5,8674	1 em 1	0	Sim	Negativa	7.393,92	6.148,27	8.639,56	33,69 %
29	0,6065	0,2274	2,6185	1 em 2	0	Sim	Não há	7.288,56	4.400,02	10.177,09	79,26 %
30	0,6065	0,2273	2,6180	1 em 2	0	Sim	Não há	4.580,40	-105.669,38	114.830,18	4813,98 %
31	0,6064	0,2272	2,6171	1 em 2	0	Sim	Não há	7.352,62	-3.325,96	18.031,19	290,47 %
32	0,6064	0,3045	5,8157	1 em 1	0	Sim	Não há	7.368,22	6.125,59	8.610,85	33,72 %
33	0,5729	0,1789	2,1986	1 em 2	0	Sim	Não há	14.736,30	-104.058,98	133.531,57	1612,28 %
34	0,5728	0,1788	2,1977	1 em 2	0	Sim	Não há	7.883,80	-3.394,33	19.161,93	286,10 %
35	0,5724	0,1782	2,1929	1 em 2	0	Sim	Não há	7.222,71	4.230,14	10.215,28	82,86 %
36	0,5724	0,2604	4,8732	1 em 1	0	Sim	Não há	7.232,65	5.971,11	8.494,18	34,88 %
37	0,5089	0,1848	3,4940	1 em 1	1	Sim	Não há	65,38	37,99	234,26	144,17 %
38	0,4216	0,0955	2,1620	0 em 1	1	Sim	Não há	0,00	0,00	979,23	200,00 %
39	0,4041	0,0796	1,9516	0 em 1	1	Sim	Não há	692,01	384,26	3.475,21	160,17 %
40	0,3354	0,0238	1,2676	0 em 1	1	Sim	Não há	734,59	63,76	8.463,16	197,00 %
41	0,3037	0,0014	1,0158	0 em 1	1	Sim	Não há	2.056,75	1.235,79	6.127,17	132,86 %
42	0,2650	-0,0228	0,7552	0 em 1	1	Sim	Não há	3.688,74	1.886,96	7.210,96	117,03 %
43	0,2636	-0,0236	0,7468	0 em 1	0	Sim	Não há	-65.224,74	-179.189,72	48.740,23	-349,45 %
44	0,2086	-0,0521	0,4548	0 em 1	0	Sim	Não há	980,81	-10.433,00	12.394,62	2327,42 %
45	0,1741	-0,0667	0,3124	0 em 1	0	Sim	Não há	5.435,73	2.356,43	8.515,03	113,29 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Unitário: Valor Unitário do Imóvel. ***Equação: [Oferta]÷[Área]***

Variáveis Independentes:

• Oferta: Valor de Oferta do Imóvel. ***(variável não utilizada no modelo)***

• Área: Área de construção do Imóvel.

• Tipo: Tipologia Construtiva do Imóvel.
Classificação: Terreno = 1; Apartamento = 2; Armazém = 3; Casa = 4; Escritório = 5; Loja = 6; Sala = 7; Galpão = 8;

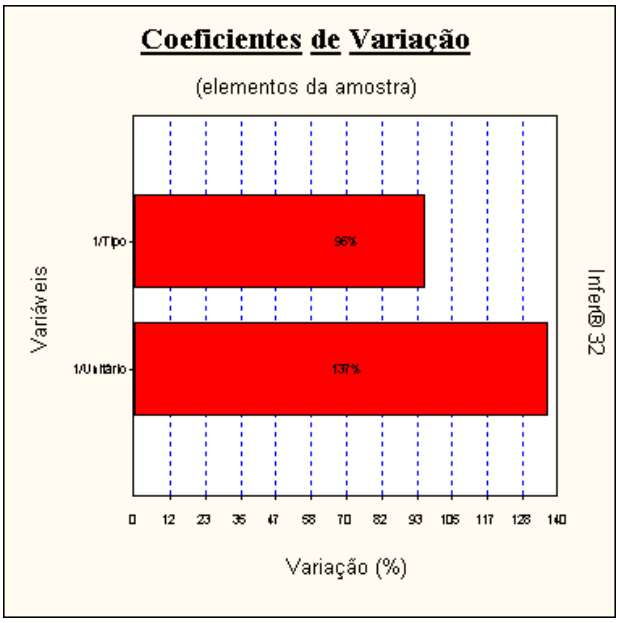
• Natureza: Tipo do Negócio. ***(variável não utilizada no modelo) Opções: Oferta|Transação***

Estatísticas Básicas

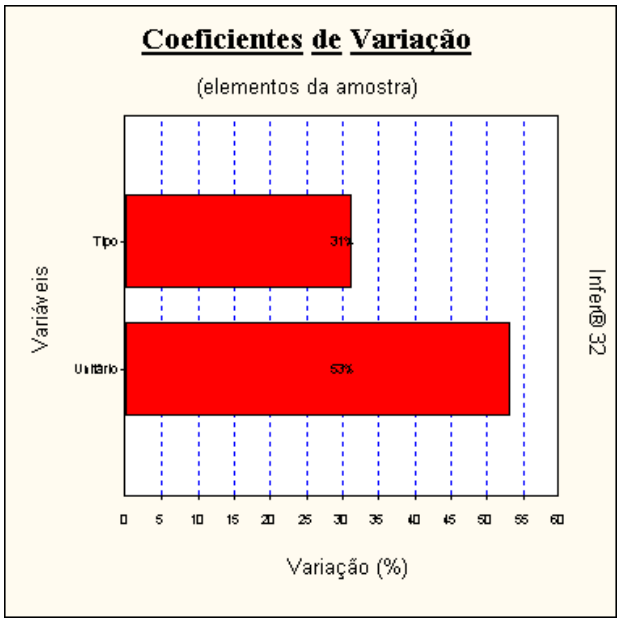
Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 1
Nº de graus de liberdade : 10
Desvio padrão da regressão : $7{,}9790 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Unitário	$2{,}7593 \times 10^{-4}$	$3{,}7790 \times 10^{-4}$	136,96%
1/Tipo	0,2488	0,2392	96,16%

Distribuição das Variáveis



Distribuição das Variáveis não Transformadas

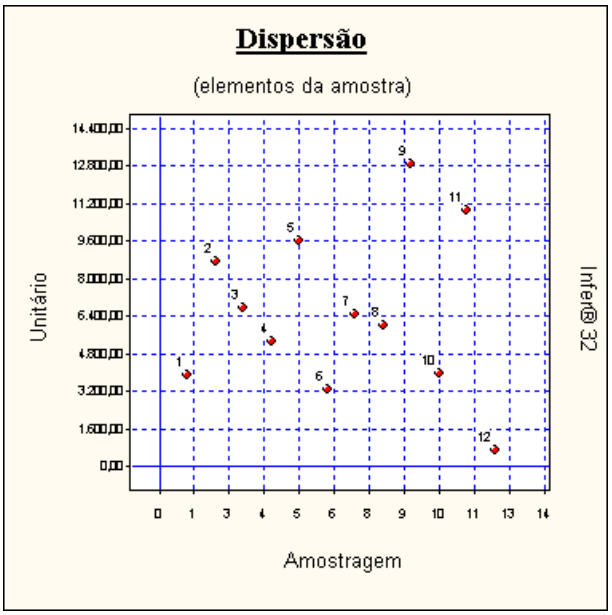


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Unitário	6547,56	3485,8843	687,50	12857,14	12169,64	53,2394
Tipo	5,3333	1,6696	1,0000	7,0000	6,0000	31,3067

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

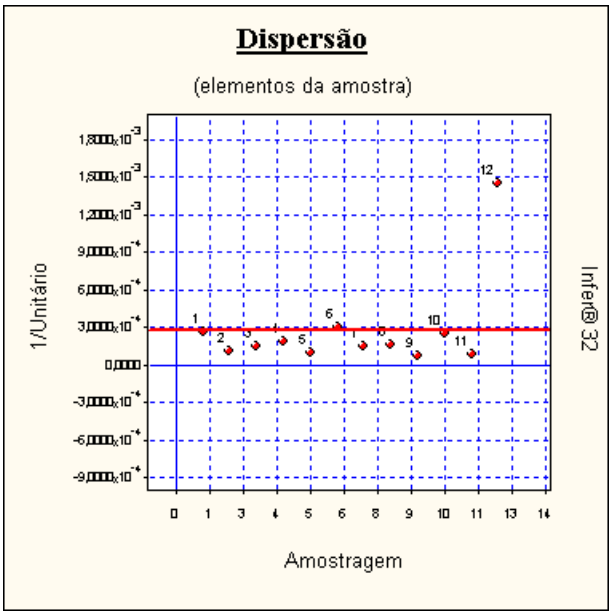
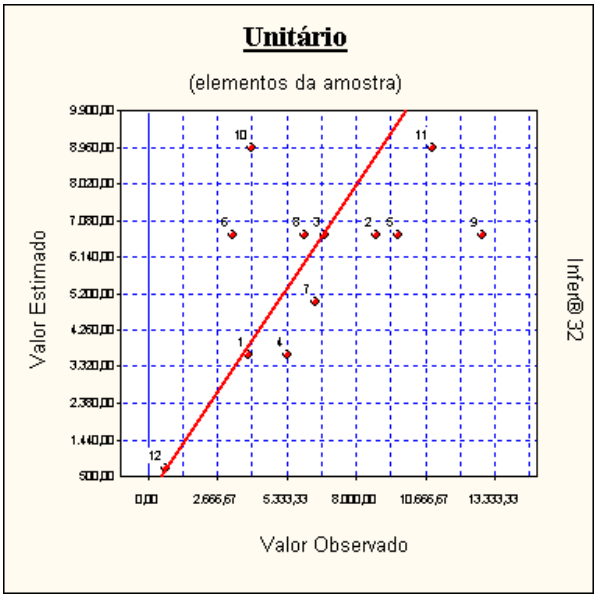


Tabela de valores estimados e observados

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	3.883,50	3.600,07	-283,43	-7,2983 %
2	8.750,00	6.718,89	-2.031,11	-23,2127 %
3	6.761,90	6.718,89	-43,01	-0,6361 %
4	5.360,44	3.600,07	-1.760,37	-32,8400 %
5	9.600,00	6.718,89	-2.881,11	-30,0116 %
6	3.272,73	6.718,89	3.446,16	105,2991 %
7	6.459,95	4.989,78	-1.470,17	-22,7582 %
8	6.000,00	6.718,89	718,89	11,9814 %
9	12.857,14	6.718,89	-6.138,25	-47,7420 %
10	4.000,00	8.928,99	4.928,99	123,2249 %
11	10.937,50	8.928,99	-2.008,51	-18,3635 %
12	687,50	695,31	7,81	1,1354 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.
As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Modelo da Regressão

1/[Unitário] = $-1{,}0904 \times 10^{-4}$ + $1{,}5473 \times 10^{-3}$ /[Tipo]

Modelo para a Variável Dependente

[Unitário] = 1/($-1{,}0904 \times 10^{-4}$ + $1{,}5473 \times 10^{-3}$ /[Tipo])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Tipo	b1 = $1{,}5472 \times 10^{-3}$	$1{,}0055 \times 10^{-4}$	$1{,}4092 \times 10^{-3}$	$1{,}6852 \times 10^{-3}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9795
Valor t calculado ..... : 15,39
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 3,169 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9595
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,9554
Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Unitário	Tipo
Unitário	$3{,}3111 \times 10^{-3}$	$2{,}4846 \times 10^{-6}$	$1{,}7980 \times 10^{-3}$
Tipo	2,9857	$1{,}7980 \times 10^{-3}$	1,3724

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1{,}5072 \times 10^{-6}$	1	$1{,}5072 \times 10^{-6}$	236,8
Residual	$6{,}3665 \times 10^{-8}$	10	$6{,}3665 \times 10^{-9}$	
Total	**$1{,}5709 \times 10^{-6}$**	**11**	**$1{,}4281 \times 10^{-7}$**	

F Calculado : 236,8
F Tabelado : 10,04 (para o nível de significância de 1,000 %)
Significância do modelo igual a $2{,}7 \times 10^{-6}$%
Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	Unitário	Tipo
Unitário	1,0000	0,9795
Tipo	0,9795	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Unitário	Tipo
Unitário	∞	15,39
Tipo	15,39	∞

Valor t tabelado (t crítico): 3,169 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)
Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,8125

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Tipo	b1	15,39	$2{,}7 \times 10^{-6}$%	Sim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)
Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,3722

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Tipo	b1	15,39	$1{,}4 \times 10^{-6}$%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Unitário].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	$2{,}5749 \times 10^{-4}$	$2{,}7777 \times 10^{-4}$	$-2{,}0272 \times 10^{-5}$	-0,2540	-0,2653	$4{,}1098 \times 10^{-10}$
2	$1{,}1428 \times 10^{-4}$	$1{,}4883 \times 10^{-4}$	$-3{,}4548 \times 10^{-5}$	-0,4329	-0,4549	$1{,}1935 \times 10^{-9}$
3	$1{,}4788 \times 10^{-4}$	$1{,}4883 \times 10^{-4}$	$-9{,}4675 \times 10^{-7}$	-0,0118	-0,0124	$8{,}9634 \times 10^{-13}$
4	$1{,}8655 \times 10^{-4}$	$2{,}7777 \times 10^{-4}$	$-9{,}1220 \times 10^{-5}$	-1,1432	-1,1940	$8{,}3211 \times 10^{-9}$
5	$1{,}0416 \times 10^{-4}$	$1{,}4883 \times 10^{-4}$	$-4{,}4667 \times 10^{-5}$	-0,5598	-0,5881	$1{,}9951 \times 10^{-9}$
6	$3{,}0555 \times 10^{-4}$	$1{,}4883 \times 10^{-4}$	$1{,}5672 \times 10^{-4}$	1,9641	2,0635	$2{,}4561 \times 10^{-8}$
7	$1{,}5479 \times 10^{-4}$	$2{,}0040 \times 10^{-4}$	$-4{,}5609 \times 10^{-5}$	-0,5716	-0,5982	$2{,}0802 \times 10^{-9}$
8	$1{,}6666 \times 10^{-4}$	$1{,}4883 \times 10^{-4}$	$1{,}7832 \times 10^{-5}$	0,2234	0,2348	$3{,}1799 \times 10^{-10}$
9	$7{,}7777 \times 10^{-5}$	$1{,}4883 \times 10^{-4}$	$-7{,}1056 \times 10^{-5}$	-0,8905	-0,9356	$5{,}0490 \times 10^{-9}$
10	$2{,}5000 \times 10^{-4}$	$1{,}1199 \times 10^{-4}$	$1{,}3800 \times 10^{-4}$	1,7295	1,8243	$1{,}9045 \times 10^{-8}$
11	$9{,}1428 \times 10^{-5}$	$1{,}1199 \times 10^{-4}$	$-2{,}0566 \times 10^{-5}$	-0,2577	-0,2718	$4{,}2296 \times 10^{-10}$
12	$1{,}4545 \times 10^{-3}$	$1{,}4382 \times 10^{-3}$	$1{,}6329 \times 10^{-5}$	0,2046	1,4322	$2{,}6663 \times 10^{-10}$

Resíduos x Valor Estimado

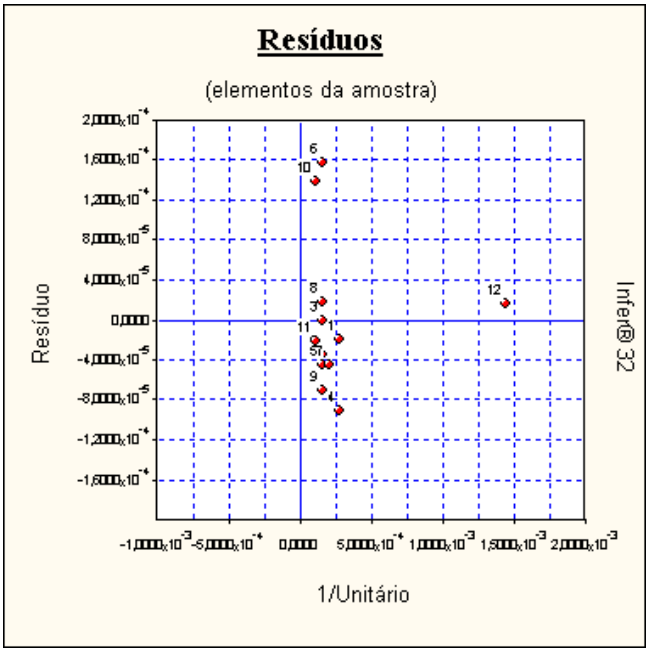
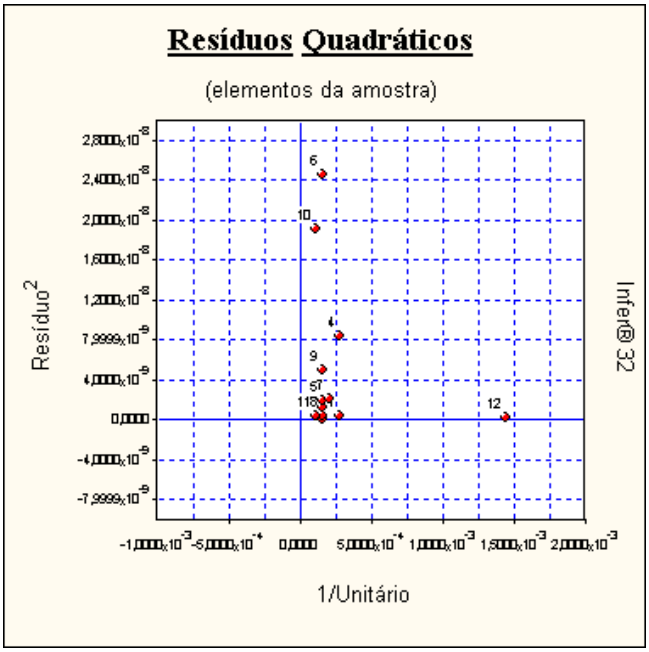


Gráfico de Resíduos Quadráticos



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Tabela de Resíduos Deletados

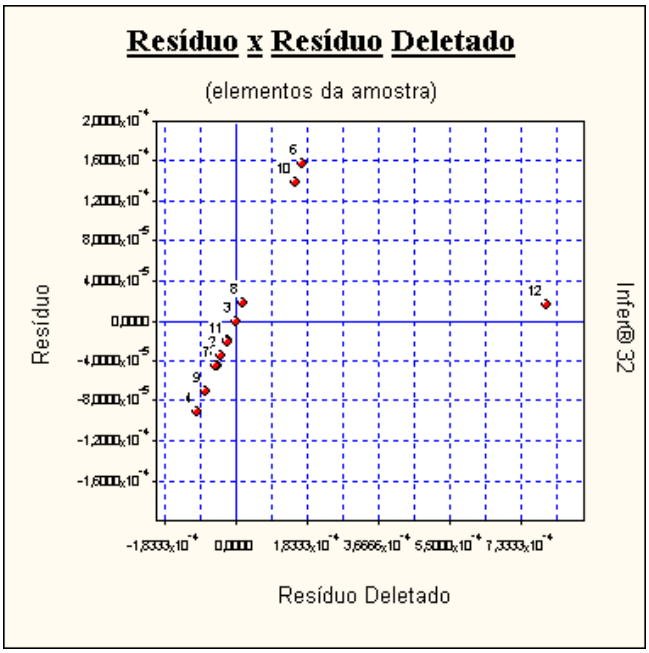
Resíduos deletados da variável dependente 1/[Unitário].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	$-2{,}2115 \times 10^{-5}$	$7{,}0241 \times 10^{-9}$	-0,2418	-0,2526
2	$-3{,}8135 \times 10^{-5}$	$6{,}9275 \times 10^{-9}$	-0,4150	-0,4361

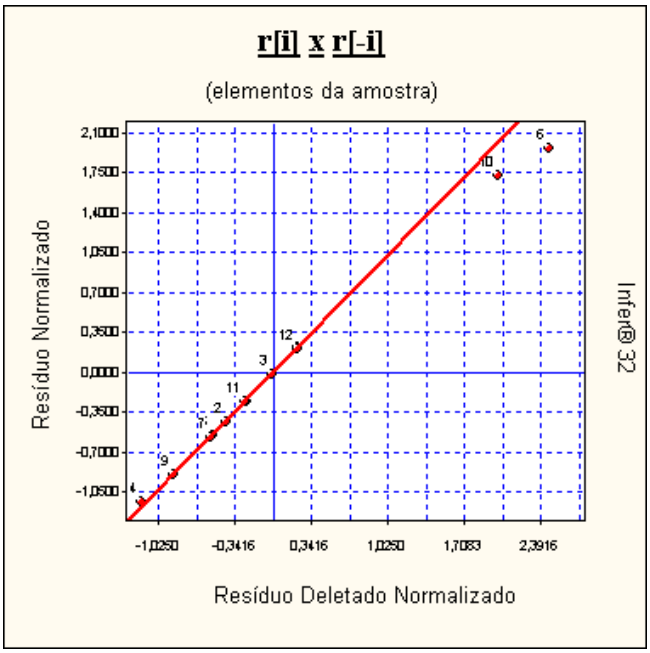
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

3	$-1{,}0450 \times 10^{-6}$	$7{,}0738 \times 10^{-9}$	-0,0112	-0,0118
4	$-9{,}9513 \times 10^{-5}$	$6{,}0653 \times 10^{-9}$	-1,1712	-1,2233
5	$-4{,}9304 \times 10^{-5}$	$6{,}8292 \times 10^{-9}$	-0,5405	-0,5678
6	$1{,}7299 \times 10^{-4}$	$4{,}0615 \times 10^{-9}$	2,4591	2,5836
7	$-4{,}9962 \times 10^{-5}$	$6{,}8207 \times 10^{-9}$	-0,5522	-0,5780
8	$1{,}9683 \times 10^{-5}$	$7{,}0349 \times 10^{-9}$	0,2126	0,2233
9	$-7{,}8433 \times 10^{-5}$	$6{,}4547 \times 10^{-9}$	-0,8844	-0,9292
10	$1{,}5353 \times 10^{-4}$	$4{,}7196 \times 10^{-9}$	2,0088	2,1188
11	$-2{,}2880 \times 10^{-5}$	$7{,}0216 \times 10^{-9}$	-0,2454	-0,2588
12	$7{,}9980 \times 10^{-4}$	$5{,}6228 \times 10^{-9}$	0,2177	1,5240

Resíduo x Resíduo Deletado

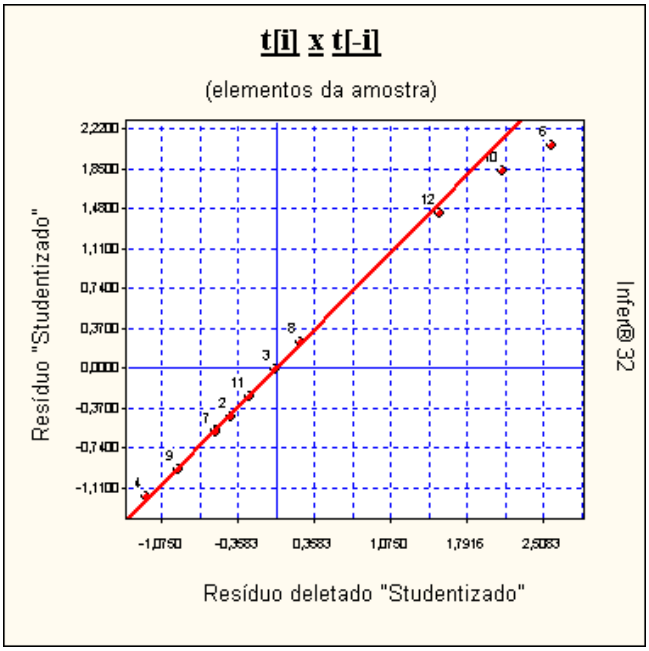


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 12
Graus de liberdade	: 11
Valor médio	: $-6{,}6174 \times 10^{-24}$
Variância	: $5{,}3054 \times 10^{-9}$
Desvio padrão	: $7{,}2838 \times 10^{-5}$
Desvio médio	: $5{,}4814 \times 10^{-5}$
Variância (não tendenciosa)	: $6{,}3665 \times 10^{-9}$
Desvio padrão (não tend.)	: $7{,}9790 \times 10^{-5}$
Valor mínimo	: $-9{,}1220 \times 10^{-5}$
Valor máximo	: $1{,}5672 \times 10^{-4}$
Amplitude	: $2{,}4794 \times 10^{-4}$
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: $6{,}1985 \times 10^{-5}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: $-6{,}6174 \times 10^{-24}$
Momento central de 2ª ordem	: $5{,}3054 \times 10^{-9}$
Momento central de 3ª ordem	: $4{,}2730 \times 10^{-13}$
Momento central de 4ª ordem	: $3{,}5608 \times 10^{-14}$

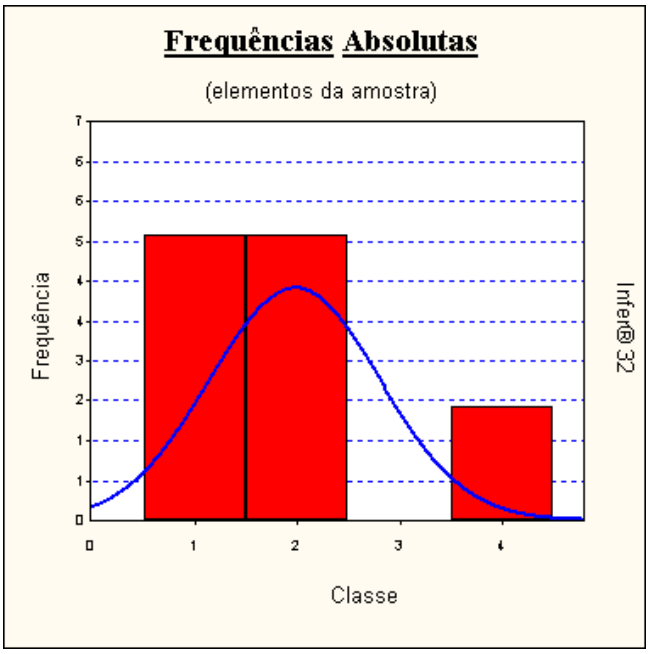
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	1,1057	0	0
Curtose	1262,0411	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

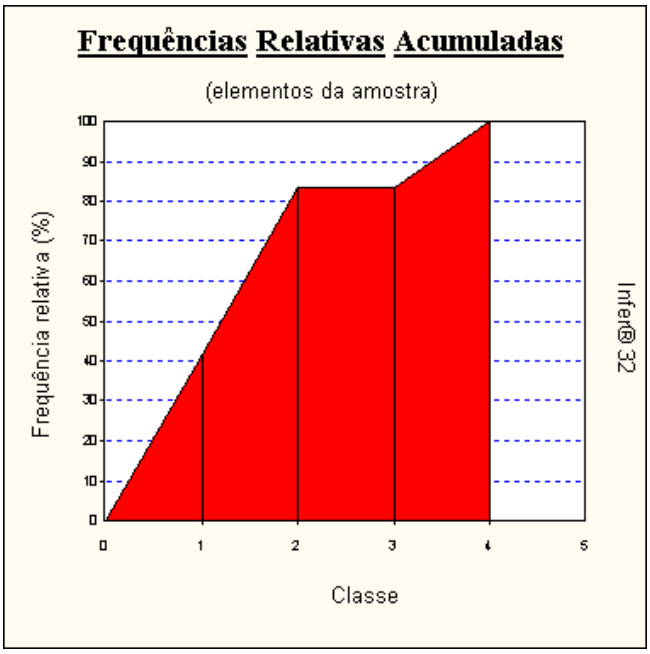
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-9{,}1220 \times 10^{-5}$	$-2{,}9235 \times 10^{-5}$	5	41,67	$-5{,}7420 \times 10^{-5}$
2	$-2{,}9235 \times 10^{-5}$	$3{,}2750 \times 10^{-5}$	5	41,67	$-1{,}5247 \times 10^{-6}$
3	$3{,}2750 \times 10^{-5}$	$9{,}4735 \times 10^{-5}$	0	0,00	0,0000
4	$9{,}4735 \times 10^{-5}$	$1{,}5672 \times 10^{-4}$	2	16,67	$1{,}4736 \times 10^{-4}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

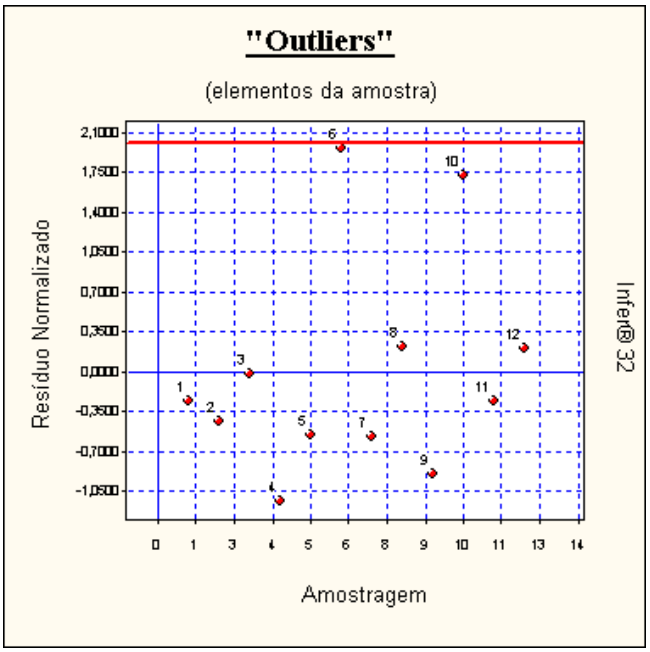
Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. **Não existem outliers.**

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

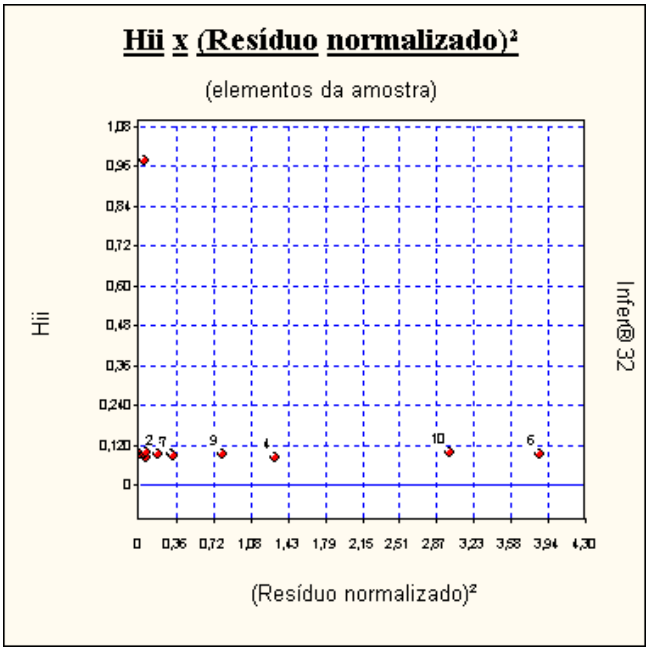
F tabelado: 14,91 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$3{,}2010 \times 10^{-3}$	0,0833	Sim
2	0,0107	0,0940	Sim
3	$8{,}0666 \times 10^{-6}$	0,0940	Sim
4	0,0648	0,0833	Sim
5	0,0179	0,0940	Sim
6	0,2210	0,0940	Sim
7	0,0170	0,0871	Sim
8	$2{,}8618 \times 10^{-3}$	0,0940	Sim
9	0,0454	0,0940	Sim
10	0,1872	0,1011	Sim
11	$4{,}1594 \times 10^{-3}$	0,1011	Sim
12	49,2125	0,9795	Não

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	83,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	91,67 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

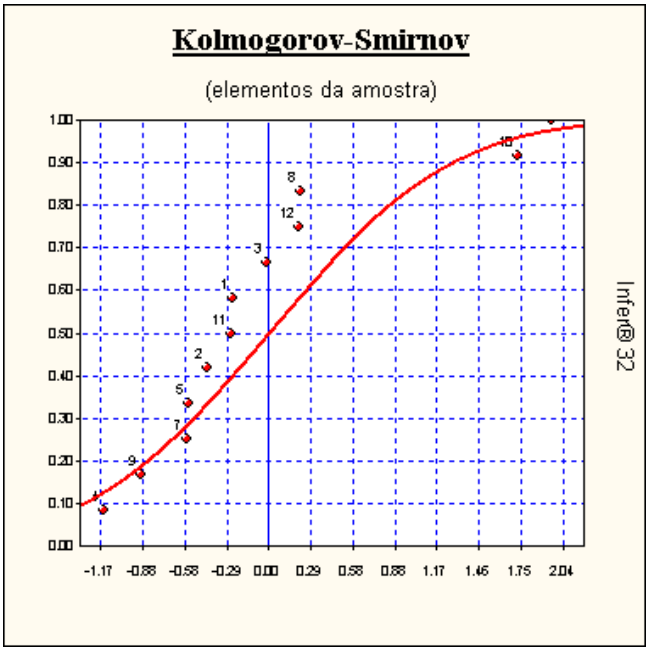
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	$-9{,}1220 \times 10^{-5}$	0,1265	0,0833	0,1264	0,0431
9	$-7{,}1056 \times 10^{-5}$	0,1866	0,1667	0,1032	0,0199
7	$-4{,}5609 \times 10^{-5}$	0,284	0,2500	0,1171	0,0337
5	$-4{,}4667 \times 10^{-5}$	0,288	0,3333	0,0378	0,0455
2	$-3{,}4548 \times 10^{-5}$	0,333	0,4167	$8{,}2166 \times 10^{-4}$	0,0841
11	$-2{,}0566 \times 10^{-5}$	0,398	0,5000	0,0183	0,1017
1	$-2{,}0272 \times 10^{-5}$	0,400	0,5833	0,1002	0,1836
3	$-9{,}4675 \times 10^{-7}$	0,495	0,6667	0,0880	0,1714
12	$1{,}6329 \times 10^{-5}$	0,581	0,7500	0,0855	0,1689
8	$1{,}7832 \times 10^{-5}$	0,588	0,8333	0,1615	0,2449
10	$1{,}3800 \times 10^{-4}$	0,958	0,9167	0,1248	0,0414
6	$1{,}5672 \times 10^{-4}$	0,975	1,0000	0,0585	0,0247

Maior diferença obtida: 0,2449
Valor crítico: 0,4500 (para o nível de significância de 1 %)
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
Número de elementos negativos . : 8
Número de sequências ..... : 8
Média da distribuição de sinais .... : 6
Desvio padrão .....: 1,732

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 1,4948
Limite superior . : 0,8049
Intervalo para a normalidade: [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

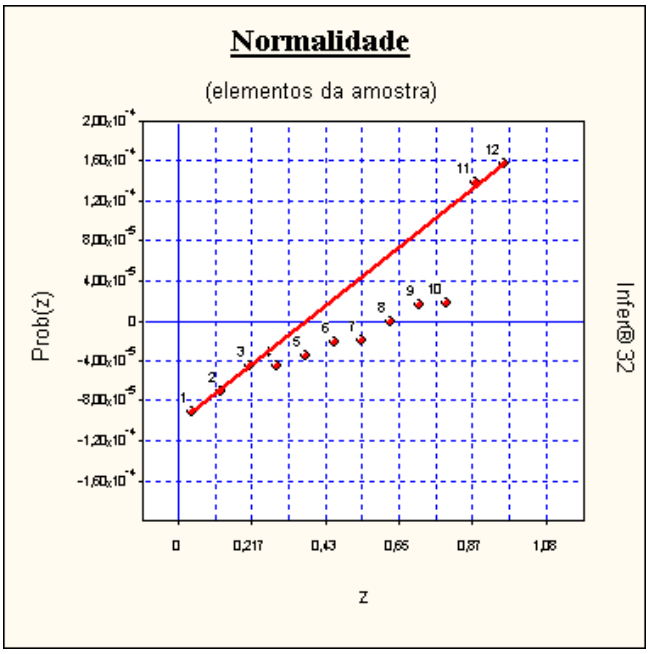
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) .....: 1,1547
Valor z (crítico) ..... : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Reta de Normalidade

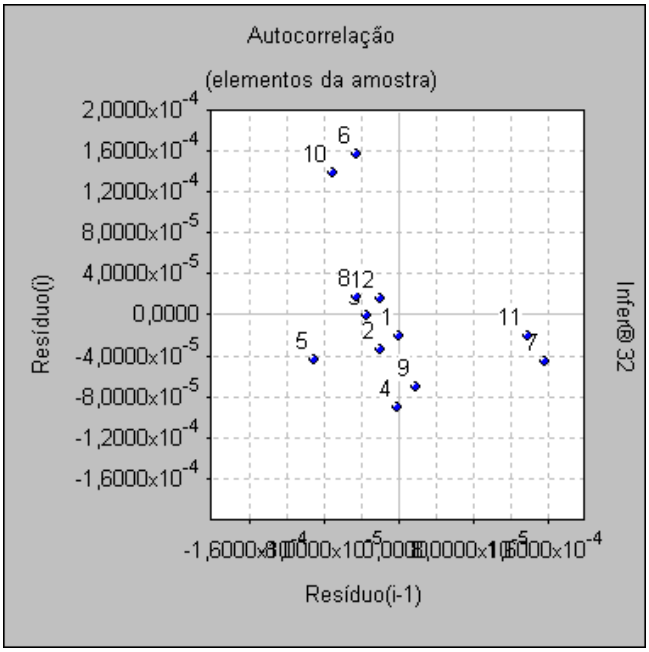


Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,7532
(nível de significância de 1,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,81
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,19
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,07 4-DU = 2,93

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau III.
A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação

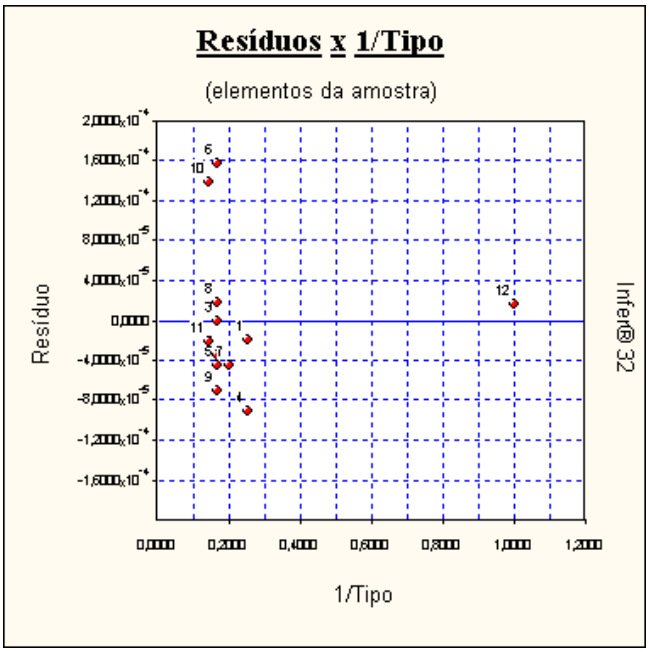


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

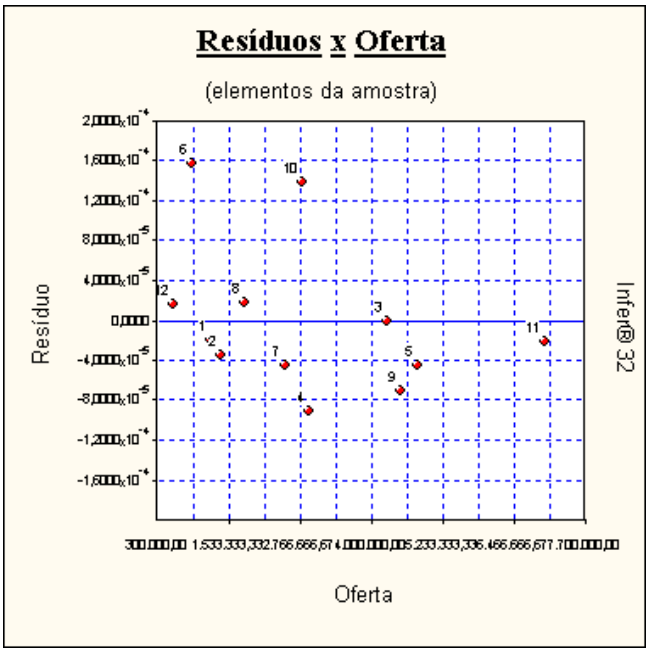
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Resíduos x Variáveis Independentes

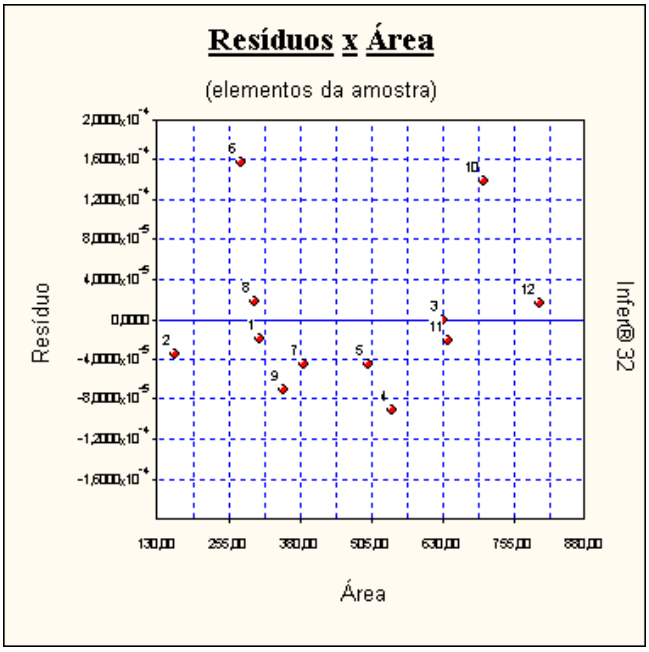
Verificação de multicolinearidade:



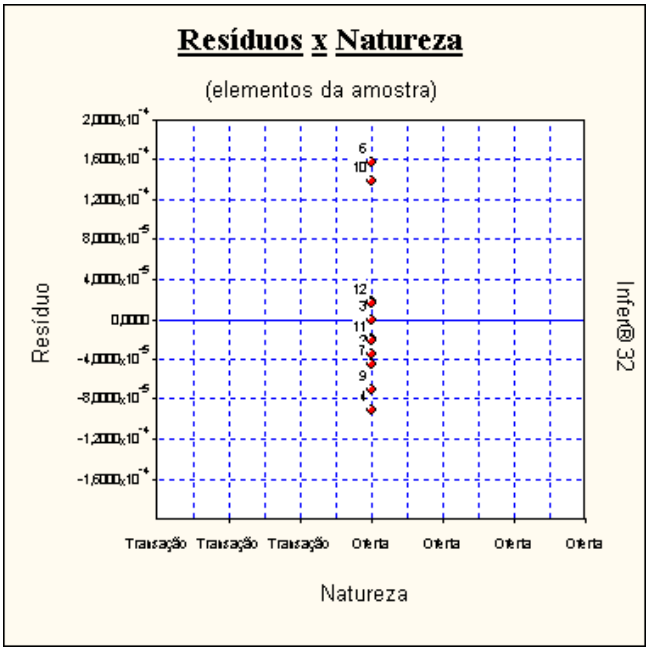
Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Tipo	Terreno	Sala	Loja

Nenhuma característica da Loja sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área ..... = 15.094,18
• Tipo ..... = Loja

Outras variáveis não usadas no modelo:

• Oferta ..... =
• Natureza ..... = Oferta

Estima-se Unitário da Loja = **R$/m² 6.718,89**

O modelo utilizado foi: ***[Unitário] = 1/(-1,0904x10^{-4} + 1,5473x10^{-3} /[Tipo])***

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$/m² 5.482,11
Máximo: R$/m² 8.676,27

Para uma Área de 15948,5799 m², teremos:
Valor de Mercado obtido = R$ 101.416.135,06
Valor de Mercado mínimo = R$ 82.747.955,12
Valor de Mercado máximo = R$ 130.961.181,10

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, as extrapolações não podem ser admitidas.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Tipo	Terreno	Sala	Loja	Dentro dos limites amostrais	**Aprovada**

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro do limite amostral.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado em relação aos limites amostrais.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
Unitário	Galpão	Galpão	Galpão	Dentro dos limites definidos	**Sim**

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não é admitida extrapolação do valor estimado além dos limites amostrais.
O valor estimado está dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais superiores a 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

• Valor estimado no ponto de avaliação: 6.718,89
• Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 13.437,77
• Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovada
Tipo	695,31	8.928,99	89,6% abaixo do lim. inferior	**Aprovada**

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau III, não é admitido que as estimativas nos limites amostrais extrapolem o valor estimado no ponto de avaliação.
Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])
Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Tipo	6.243,42	7.272,74	1.029,32	15,23 %
E(Unitário)	3.797,16	29.142,96	25.345,80	153,89 %
Valor estimado	5.482,11	8.676,27	3.194,15	45,12 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-3 Regressão Grau III:
• O valor estimado possui uma precisão superior ao limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.
• E(Unitário) possui uma precisão superior ao limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Unitário) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Tipo	1940,2381	1,7326%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

XX. ANEXO II – PROJETOS

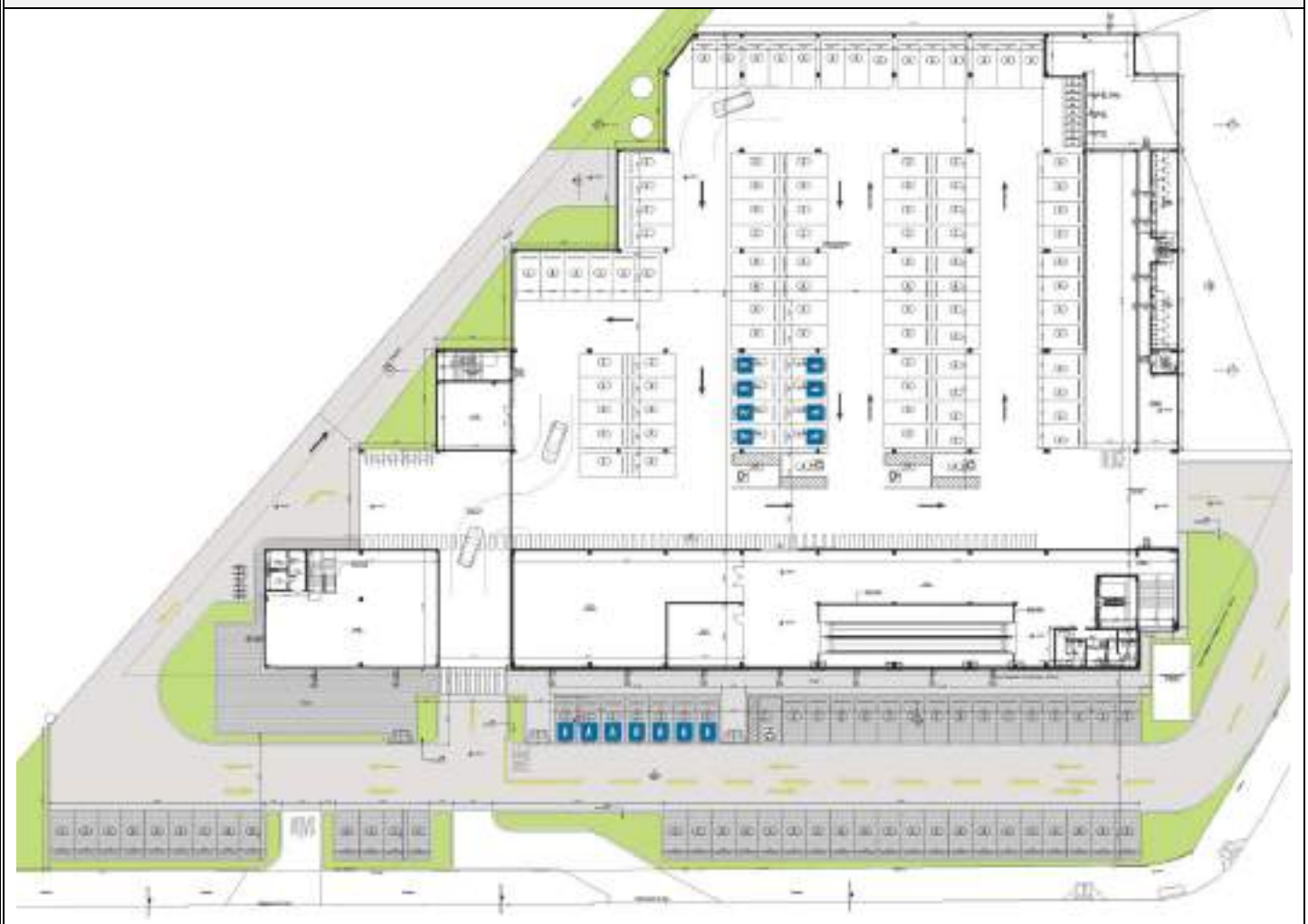
PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

PROJETO SUBSOLO

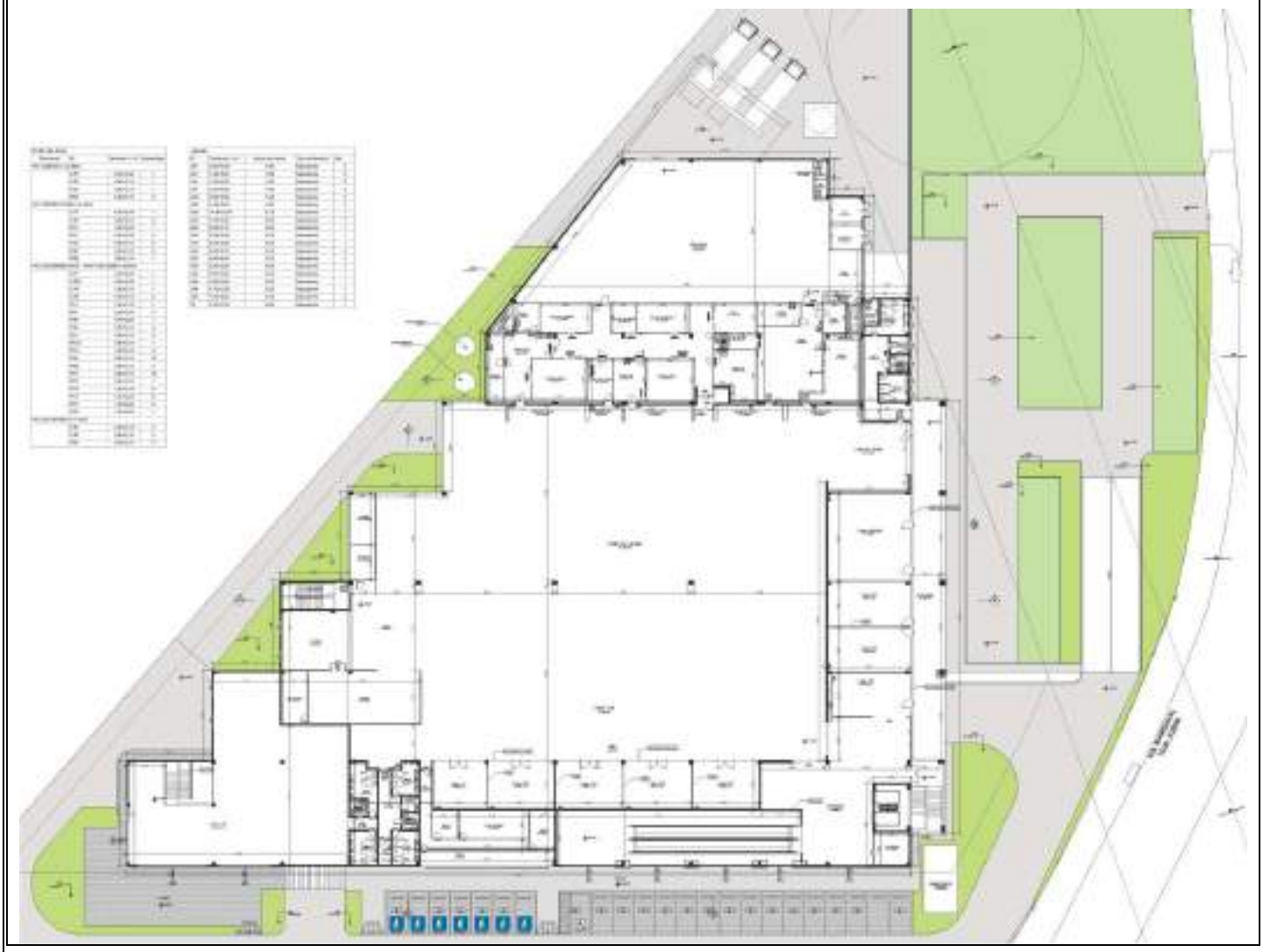
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

PROJETO PAVIMENTO TÉRREO



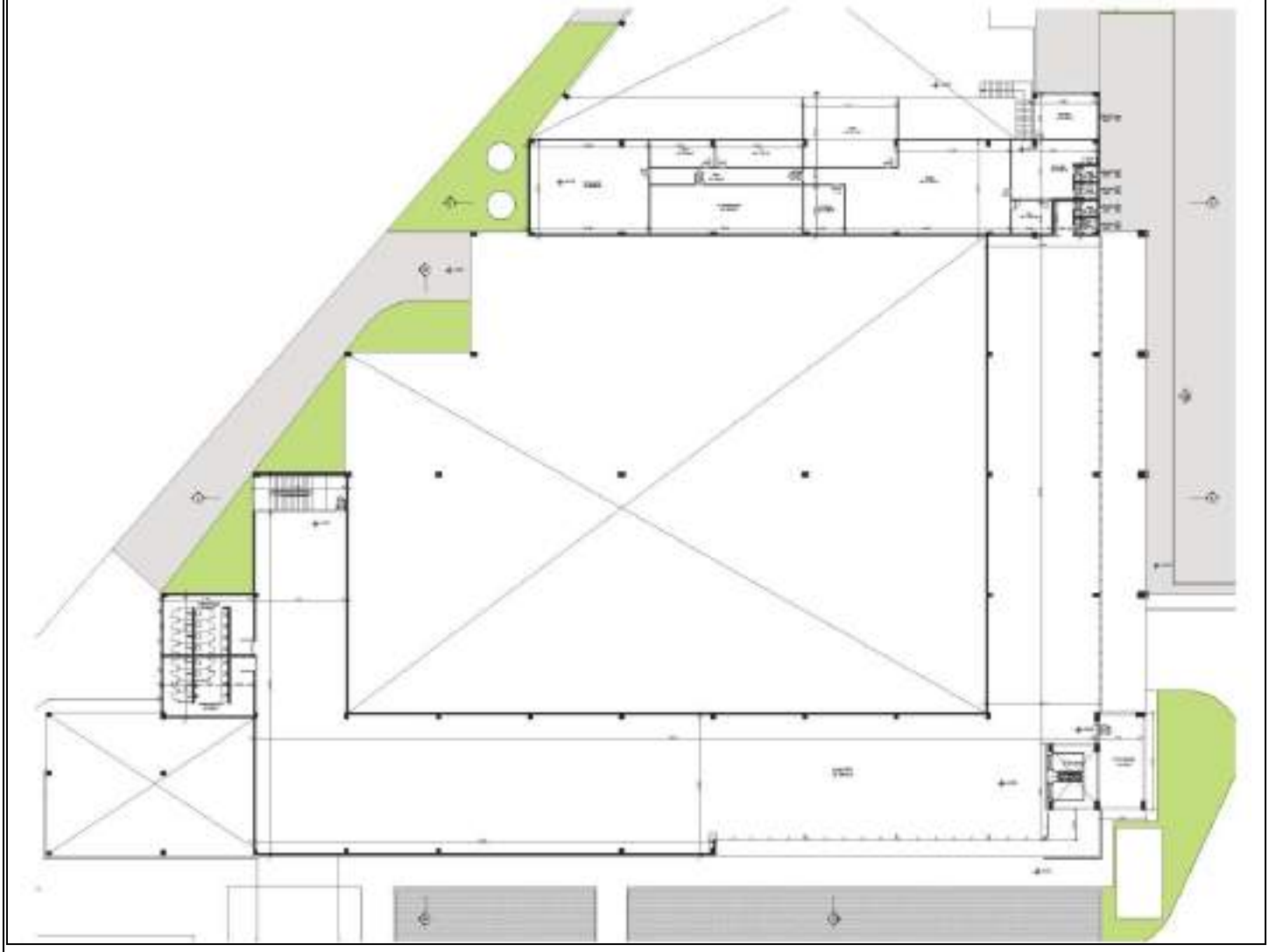
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

PROJETO PAVIMENTO LOJA



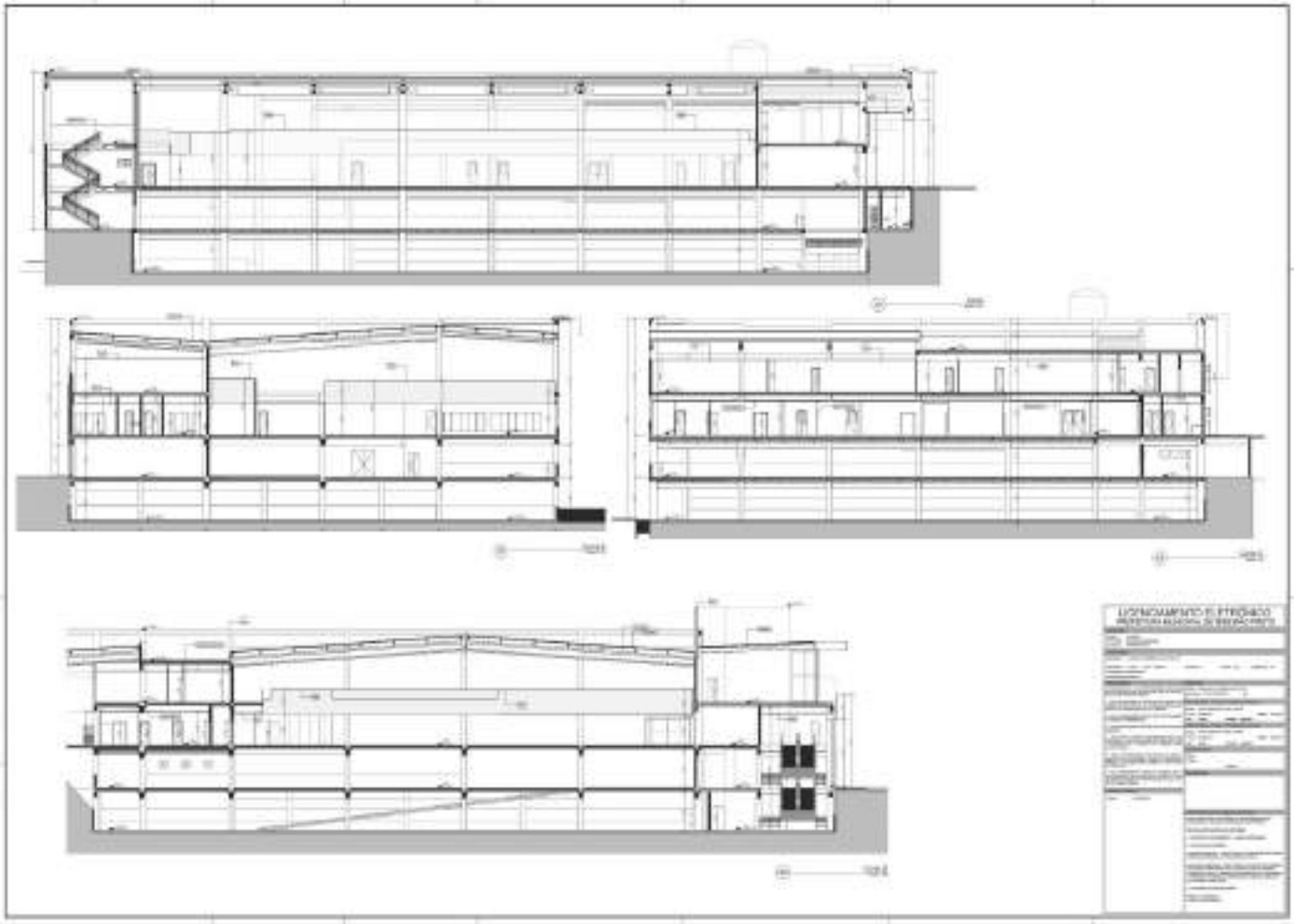
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

PROJETO PAVIMENTO ESCRITÓRIO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

PROJETO CORTES



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código aEb5kNT0.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE:	DATA:	DISTRIBUIÇÃO:
Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	15/12/2023	
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo e Classificação do imóvel.		SER-LAU-56/23
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica, de um bem imóvel (três terrenos), situados á Rua Cândido de Carvalho Barboza, Quadra “F”, Lotes 08, 10 e 12, Bairro Loteamento Alto do Morumbi, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo.

Valor Total dos imóveis em números redondos:

R$ 381.000,00 (Trezentos e oitenta e um mil reais).

69906360856

Santa Rosa de Viterbo – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL 5

VIII. CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA 5

IX. CARACTERISTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL 6

X. METODOLOGIA 7

XI. MEMORIAL DE CALCULO 10

XII. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA 12

XIII. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 13

XIV. CONCLUSÃO 15

XV. TERMO DE RESPONSABILIDADE 16

XVI. ENCERRAMENTO 17

XVII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 18

XVIII. ANEXOS 19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste laudo visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia, como auxílio à apuração da verdade dos fatos. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de um bem imóvel (três lotes), conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação. No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da vistoria para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências dos imóveis Matriculados sob os números 15.473, 15.475 e 15.477, para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 17 de Novembro de 2023, Sexta-Feira, às 12h40min, no endereço: Rua Cândido de Carvalho Barboza, Quadra “F”, Lotes 08, 10 e 12, Bairro Loteamento Alto do Morumbi, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo. Onde estava presente o Sr. Marcos Roberto Lourenço, portador da Carteira de Identidade nº 22.105.351-7 SSP/SP e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 144.176.788-63, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria.

Nesta etapa do trabalho buscou-se perceber e registrar as características do local, e sua micro região, bem como as condições e medidas do imóvel.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

A vistoria e análise do trabalho de campo podem e devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

VII. CATEGORIA E CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a Lei Complementar nº 96/06, de 10 de outubro de 2.006 (Dispõe sobre o Plano Diretor do Município do Município de Santa Rosa de Viterbo – SP.) classifica o imóvel avaliando como sendo: Lote Urbano, com a finalidade estritamente Residencial.

VIII. CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHANÇA

A região onde se localiza o imóvel vistoriado, de acordo com a Lei Complementar nº 96/06, de 10 de outubro de 2.006, Anexo IV, classifica-se como Zona Central.

Trata-se de regiões predominantemente residencial, em condomínio fechado denominado "Alto do Morumbi", o qual conta com: Guarita com portaria com controle de acesso, playground, academia ao ar livre, Área de Lazer, e Campo de Futebol.

A Rua Cândido de Carvalho Barboza apresenta melhoramentos públicos essenciais, como: rede de água potável, rede de esgoto, rede de águas pluviais, coleta de lixo, iluminação pública, telefonia, cabo e internet, pavimentação asfáltica, dotada de calçamento lateral cimentado, guias e sarjetas, e arborização.

A dita rua possui baixo fluxo de circulação de veículos, transporte público municipal, fretados e transporte particular. Classificada pelo município como sendo uma Via Urbana[1]: Local - Aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

O Código de Transito Brasileiro classifica as vias Locais com velocidade aproximada de: 30 km/h.

[1] **Vias Urbanas**: São as ruas, avenidas ou caminhos abertos à circulação pública, situadas nas áreas urbanas, caracterizado principalmente por possuírem imóveis edificados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

Figura I – Mapa de Delimitação de Zona e Setores Urbanos.

Fonte – https://leismunicipais.com.br.

IX. CARACTERISTICAS FÍSICAS E GEOMÉTRICAS DO IMÓVEL

Os lotes não possuem nenhuma edificação, situados à Rua Cândido de Carvalho Barboza[2], Quadra "F", Lotes 08, 10 e 12, Bairro Loteamento Alto do Morumbi, CEP: 14.270-000, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo.

- Lote "08", Quadra "F", Loteamento Alto do Morumbi – Área 312,00m² (12x36m) – Matricula n° 15.473.
- Lote "10", Quadra "F", Loteamento Alto do Morumbi – Área 312,00m² (12x36m) – Matricula n° 15.475.
- Lote "12", Quadra "F", Loteamento Alto do Morumbi – Área 312,00m² (12x36m) – Matricula n° 15.477.

[2] A localização exata dos lotes fora apresentada pelo Sr. Marcos, o qual conduziu este signatário na realização da vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

Figura II – Localização dos imóveis.

Fonte – Material de Divulgação Comercial do Empreendimento.

X. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. As avaliações podem ser especificadas quanto á fundamentação e quanto á precisão:

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, levando em consideração a seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão é estabelecida quando é possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados, da metodologia e dos instrumentos utilizados. O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios apresentados pelas normas e recomendações técnicas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

Método Comparativo Direto: É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da NBR – 14653 "Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais" e NBR – 14653 "Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos"[3].

O processo comparativo utilizado para avaliação do terreno, muito embora a pesquisa abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, testada e profundidade, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré-selecionada na pesquisa.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de terreno será efetuada mediante o procedimento denominado de "Tratamento por Fatores", expressamente previsto pela referida norma.

Para melhorar ainda mais a precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário.

TRATAMENTO POR FATORES: consiste na homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos técnicos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, a NBR 14653 diz:

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando. Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisado no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

a) calculados e divulgados juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, bem como universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;

b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro, com a utilização de metodologia científica, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhe deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

[3] As normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) são estudadas e discutidas no âmbito do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por profissionais associados de diversas especialidades da Engenharia de Avaliações, que formulam estudos e trabalhos técnicos, para promover a boa técnica avaliatória.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados no estudo em exame, "*in verbis*":

FATOR OFERTA: Também é chamado de Fator de Fonte ou Fator de Elasticidade. É o primeiro que deve ser considerado no tratamento. Leva em conta que o valor dos elementos da amostra pode ser oriundo tanto de valores de negociação quanto de valores de oferta.

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade do mercado) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. O coeficiente não deve ser menor que 0,85 e, na impossibilidade de sua determinação, pode ser usado o fator consagrado 0,9 ("desconto" de 10% sobre o preço original pedido).

$$0{,}85 \leq F_O \leq 1{,}00$$

FATOR LOCALIZAÇÃO: Também é chamado de Fator de Transposição. Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando. Para o seu cálculo pode ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal (Índice Fiscal), se for constatada a coerência dos mesmos. Deve ser calculado através da seguinte equação:

$$F_l = \frac{IF_a}{IF_d}$$

Nos casos de inexistência desses índices ou caso sejam constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser elaborado estudo devidamente fundamentado de novos índices e o profissional especialista deverá estabelecer a proporção entre um logradouro e outro.

Deve ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição sejam excessivamente discrepantes daquele para o qual a pesquisa deve ser feita. Neste sentido, dados cujo coeficiente do Fator de Localização seja inferior a 0,85 ou superior a 1,12 deverão ser encarados com reserva e dados cujo coeficiente seja inferior a 0,5 ou superior a 2 devem ser descartados.

$$0{,}50 \leq F_l \leq 2$$

FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA: Também é chamado de Fator de Área. Considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada. Pode ser calculado através das seguintes equações.

Quando à diferença for inferior a 30%: $F_a = \left(\frac{A_d}{A_a}\right)^{\frac{1}{4}}$, e quando à diferença for superior a 30%: $F_a = \left(\frac{A_d}{A_a}\right)^{\frac{1}{8}}$.

A aplicação dos fatores, de acordo com o estudo do IBAPE/SP deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma: $V_u = V_o \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \ldots + (Fn-1)]\}$

Após a homogeneização dos dados, deve ser feito o saneamento da amostra, que consiste na utilização da estatística para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra.

b) Na avaliação (determinar o Valor da Área Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando: $V_t = V_u / \{1 + [(F1-1)+(F2-1)+(F3-1)\ldots+(F_n-1)]\} \times A_t$

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado);

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);

A_t = Área do terreno.

F_1, F_2, F_3,..F_n= Fatores ou Coeficientes.

XI. MEMORIAL DE CALCULO

Pelo método selecionado, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

Quadro I – Coleta de Amostras.

Amostra	Valor (R$)	Área (m²)	Fatores			Resultado (R$/m²)	Anuncio (Ofertante/Imobiliária)
			F_O	F_A	F_L		
1	138.000,00	278,21	0,90	0,99	1,00	440,07	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/31756/terreno-em-condominio-para-no-condominio-alto-do-morumbi-santa-rosa-de-viterbo-sp-31756
2	345.000,00	609,34	0,90	1,09	1,00	554,04	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/31702/terreno-em-condominio-para-venda-no-morumbi-condominio-alto-do-morumbi-santa-rosa-de-viterbo-sp-31702
3	145.000,00	312,00	0,90	1,00	1,00	418,27	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/30550/terreno-em-condominio-para-venda-no-condominio-alto-do-morumbi-santa-rosa-de-viterbo-sp-30550
4	137.000,00	312,00	0,90	1,00	1,00	395,19	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/29386/terreno-em-condominio-para-venda-no-condominio-alto-do-morumbi-santa-rosa-de-viterbo-sp-29386
5	125.000,00	454,31	0,90	1,05	0,97	251,75	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/28388/terreno-em-condominio-para-no-venice-condominio-jd-das-flores-santa-rosa-de-viterbo-sp-28388
6	115.000,00	379,00	0,90	1,02	0,97	271,41	http://www.evandrovieiracorretor.com.br/imovel/28066/terreno-em-condominio-para-venda-no-venice-condominio-jd-das-flores-santa-rosa-de-viterbo-sp-28066

Fonte – Este Autor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

Após coletar as amostras, faz-se necessário realizar a homogeneização das amostras, e cálculos conforme se segue.

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 397,06$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 119,54$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 06 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d = |491,07 - 397,06| / 119,54 = 0,79 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |555,43 - 397,06| / 119,54 = 1,32 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |418,27 - 397,06| / 119,54 = 0,18 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |395,19 - 397,06| / 119,54 = 0,02 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |252,21 - 397,06| / 119,54 = 1,21 < 1.73$ (amostra pertinente)

Amostra 6: $d = |270,19 - 397,06| / 119,54 = 1,06 < 1.73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 397,06 - 1.48 * 119,54/\sqrt{(6 - 1)} = 317,94$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 397,06 + 1.48 * 119,54/\sqrt{(6 - 1)} = 476,18$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

Campo de arbítrio: de R$357,35 a R$436,77

Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 418,27 (amostra 3); 395,19 (amostra 4).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$406,73/m².

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário de R$406,73/m², temos:

- $V_{i(clássica)}$ = R$ 312,00/m² x 406,73m² = **R$ 126.900,00** (Matricula nº 15.473)
- $V_{i(clássica)}$ = R$ 312,00/m² x 406,73m² = **R$ 126.900,00** (Matricula nº 15.475)
- $V_{i(clássica)}$ = R$ 312,00/m² x 406,73m² = **R$ 126.900,00** (Matricula nº 15.477)

Resultado final somando as três Matriculas é de **R$ 380.700,00 (Trezentos e oitenta mil e setecentos reais).**

Ou, em números redondos:

R$ 381.000,00 (Trezentos e oitenta e um mil reais).

XII. VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do "Valor de Liquidação do Imóvel" foram adotados os preceitos constantes do trabalho técnico "Valor de Mercado - Velocidade de Venda - Liquidação Forçada", trabalho esse publicado pelo Jornal do IBAPE/SP. Esse trabalho considera a liquidação de um imóvel como sendo a sua rápida e imediata alienação.

Nesse sentido, os autores consideram "que deve ser considerada a redução do valor de mercado de forma a compensar as partes envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente o ganho e a perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário regional, período esse expresso pela velocidade de venda de imóveis análogos ao avaliando".

Assim, para a obtenção do valor de liquidação é necessário que se determinem o seguinte parâmetro:

Taxa Média de Juros: Para o calculo da taxa média de juros foi adotada a série composta pelas seguintes linhas de crédito: Desconto de Cheques, Desconto de Duplicatas, Vendor, Capital de Giro (prazo inferior a 365 dias), antecipação de Faturas (cartão de crédito). A taxa mensal média de juros obtida foi de 2,21%.

Tempo de Absorção Pelo Mercado: De acordo com pesquisa realizada junto aos corretores do mercado imobiliário da região, é de 12 meses a velocidade média de venda de imóveis análogos ao avaliando. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor do Imóvel para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total do Imóvel;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,21%;

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 12 meses.

$$381.000{,}00 * 1 \div (1 + 2{,}21\%)^{12}$$

$$\text{VLF} = 293.302{,}54$$

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de **23,01%**.

XIII. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo a fundamentação e precisão, assim definidos:

"A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação.

Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados."

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653, a seguir reproduzidos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

Tabela de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Método Comparativo)				
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 conferidas 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
4	Intervalo admissível de ajuste 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.				

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

1. Na tabela localizada na página anterior, identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
2. O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
3. O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela.

Tabela de Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Somando a pontuação obtida para a avaliação temos um total de 10 pontos, e considerando os itens obrigatórios, o enquadramento segundo o Grau de Fundamentação é: II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$\mathbf{I_C = \frac{V_{máx} - V_{min}}{V_{méd}}}$$

$$I_C = \frac{476{,}18 - 317{,}94}{397{,}06} = 0{,}3985$$

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			
		Intervalo de Confiança	39,85%
		Grau de Precisão	II

O calculo da avaliação do terreno, atingiu o Grau II de Fundamentação e Grau II de Precisão em conformidade com a NBR 14653 da ABNT.

XIV. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado do imóvel avaliando à data da avaliação é o demonstrado no quadro resumo a seguir. E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de 23,01% de deságio.

O calculo da avaliação do terreno atingiu o Grau II de Fundamentação e Grau II de Precisão, em conformidade com a NBR 14653-2 da ABNT.

Matricula	Valor dos terrenos	Valor Total (Arredondado)	Percentual de Deságio VLF	Valor de Liquidação Forçada
Nº 15.473	R$ 126.900,00	R$ 381.000,00	23,01 %	R$ 293.302,54
Nº 15.475	R$ 126.900,00			
Nº 15.4737	R$ 126.900,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

XV. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de imóvel conforme solicitado á data-base: Novembro de 2023.

O bem imóvel foi avaliado por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, no local provável de localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “INTRODUÇÃO”. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados. Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

Os valores expressos neste laudo, resultado da análise técnica realizada, não levam em consideração eventuais direitos de lavra de minerais que possam existir no subsolo dos imóveis estudados. A aferição desses valores não é de competência profissional dos signatários. Também, não foram analisados eventuais projetos de desapropriação por órgãos públicos, aprovados ou em fase de aprovação, para realização de obras de caráter

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

público. Essas análises não fazem parte do escopo do presente laudo e não constam do tópico “INTRODUÇÃO” deste laudo.

Os imóveis avaliando não foram analisados no tocante a legislação ambiental vigente, nos âmbitos federal, estadual ou municipal, e suas normatizações. Não foram analisados, portanto, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos etc., de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica.

XVI. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 17 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva
Engenheiro Civil – CREA/SP 5070655291
Engenheiro de Segurança no Trabalho
Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia
Pós-Graduando em Patologia das Construções
Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186
Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150
Membro da Academia da Patologia n° 830
Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

XVII. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 01		**Figura 02**	

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 03		**Figura 04**	

Local	Imóvel Avaliando	**Local**	Imóvel Avaliando
Fonte	Acervo Próprio	**Fonte**	Acervo Próprio
Figura 05		**Figura 06**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

XVIII. ANEXOS

Anexo I – Imagem do Condomínio e Localização dos Lotes.

Fonte – Google Earth Pro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código pmy80qAp.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE:	DATA:	DISTRIBUIÇÃO:
Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	15/12/2023	
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo, Depreciação, Classificação e Enquadramento.		SER-LAU-64/23
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica de veículos automotores relacionados como bens ativos da contratante e atendendo ao escopo proposto dos veículos situados nas unidades conforme demonstrado no presente trabalho.

Valor Total:

R$ 3.150.000,00 (Três milhões e cento e cinquenta mil reais)

69906360864

Santa Rosa de Viterbo – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. METODOLOGIA 5

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA 6

IX. DOS VEICULOS 10

X. MEMORIAL DE CALCULO 11

XI. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA 12

XII. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO 14

XIII. CONCLUSÃO 15

XIV. TERMO DE RESPONSABILIDADE 15

XV. ENCERRAMENTO 16

XVI. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste lauto visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia de avaliações. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de acordo com sua natureza de funcionamento, estado de conservação, manutenção e agressividade os bens solicitados, que existam fisicamente, além de estabelecer de forma fundamentada os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

valores com eles relacionados, conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito ou funcionamento do equipamento, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da avaliação para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria para realização do Laudo de avaliação dos veículos foi realizada como se segue:

Data	Hora	Endereço	Acompanhado
16/11/2023	08h00min	Av. Profº José Dilermano, n. 370, Santa Rosa de Viterbo – SP	Sr.ª Maysa B. Silva
17/11/2023	08h00min	Av. Profª Luiza Garcia Ribeiro, n. 489, Santa Rosa de Viterbo – SP	Sr.ª Maysa B. Silva
24/11/2023	08h00min	R. Dr. Neje Farah, n. 333, Bela Vista, São José do Rio Pardo – SP	Sr. Richard Procópio
28/11/2023	08h00min	R. Profº João Fiúsa, n. 3.001, Jardim Canadá, Ribeirão Preto – SP	Sr. Anderson Peres

É o exame circunstanciado e consequente descrição do bem inspecionado, visando sua classificação em relação ao universo que pertence.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva. A vistoria e análise do trabalho de campo podem e devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação. O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

Este laudo foi desenvolvido com base em estimativas de técnicos com grande capacidade e experiência profissional, além de informações obtidas através de extensa pesquisa de mercado, conhecimento das diligências e reuniões, onde foram fornecidas importantes informações por parte desta empresa.

A vida útil dos bens foi determinada mediante a um estudo prévio de acordo com a natureza de funcionamento, estado de conservação e manutenção. O valor determinado para cada um dos bens corresponde ao seu valor justo, ou seja, enquanto os bens se manterem em operação em condições similares àquelas em que operavam na data da vistoria técnica.

Os valores foram determinados mediante níveis de preços vigentes na data de referência do estudo, sem levar em conta à situação conjuntural que poderia alterar pontualmente a avaliação dos imobilizados.

VII. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na parte 5 da NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A avaliação de bens de produção em geral, como máquinas e equipamentos, constitui um processo delicado e extenso de desenvolvimento dos trabalhos, tendo em vista os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o resultado represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada, observada a finalidade pretendida.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas da engenharia de avaliações, as quais apontam uma metodologia indicada, a saber:

MCDRE – MÉTODO COMPARATIVO DE REPOSIÇÃO DE EQUIPAMENTOS: Tal Método consiste na obtenção de orçamento sumário ou detalhado para fornecimento de equipamentos novos, iguais, similares ou equivalentes aos avaliandos, acrescidos dos custos relativos a impostos, despesas com projetos de engenharia, frete e montagem. E para a depreciação das maquinas foi utilizado o Método proposto que leva em consideração estágio de manutenção, coeficiente de trabalho, idade e vida útil.

Os veículos desta avaliação estão em operação, e com constante manutenção. Todas os veículos foram inspecionados (exceto os particulares) e sucintamente descritos com o mínimo necessário para sua completa identificação e cotação junto a seus respectivos fornecedores, descritos, e contatados a fim de se obter o valor de novo e ou similares modernos em produção atual.

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

Método de aplicação de Depreciação Técnica das Máquinas e Equipamentos: Para a depreciação das máquinas e equipamentos será aplicado o método indicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que é um estudo que disponibiliza ao engenheiro avaliador, ferramentas de trabalho que traduzam a realidade do mercado quanto à depreciação de bens móveis e que conceitualmente estejam alinhadas ao Estudo de Vidas Úteis de Máquinas.

Todos os estudos foram elaborados observando-se os comportamentos de máquinas e equipamentos usados e à venda, o que propiciou a geração de uma curva de depreciação que mede os valores de reposição de mercado para equipamentos em bom estado de conservação, uma vez que o equipamento ao ser colocado à venda usualmente recebe uma manutenção ou pequena reforma.

Para o desenvolvimento deste novo conceito de depreciação a metodologia utilizada foi a de inferir curvas de depreciações, modeladas através de dados de mercado (bens novos e usados), a partir de uma amostragem de 850 máquinas e equipamentos, coletados em um período de 03 meses, condição que visou afastar a influência de variações de preços no tempo.

Um dos grandes méritos desta abordagem reside exatamente no fato de apoiar-se em constatações, visto que as curvas de depreciações existentes são teóricas e baseadas em modelos matemáticos.

“Novos Conceitos de Depreciação de Máquinas e Equipamentos” foi demonstrado no COBREAP de 2009 em São Paulo e no Encontro de Avaliadores Pan-americano em Bogotá, tendo sido recomendado como

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

modelo para utilização nas avaliações. Os bens em oferta, que constituíram a amostra do trabalho, em sua maioria apresentavam bom estado de conservação e foram agrupados em suas respectivas vidas úteis (10,15, 20 anos), onde foram analisadas as relações entre os valores dos bens novos e usados à venda, gerando vários modelos. No caso em questão será utilizado o modelo para vida útil conforme quadro anexo neste estudo.

Estas curvas foram consolidadas em um modelo que relaciona a idade transcorrida em função da vida útil do bem (i/v). Desta forma, podem ser usadas para qualquer vida útil prevista sem necessidade de extrapolação.

Apresenta-se a seguir a curva consolidada (relação idade transcorrida / vida útil), que ora é proposta para uso em casos de equipamentos em bom estado de conservação ou submetidos a pequenas reformas.

Ainda, a partir dos estudos realizados, para máquinas e equipamentos em estado de conservação regular, sugere-se a consideração da curva de abaixo reproduzida:

Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

i/v	Bom Estado	Estado Regular
0,00	0,95	0,95
0,05	0,91	0,89
0,10	0,87	0,82
0,15	0,83	0,76
0,20	0,79	0,71
0,25	0,76	0,67
0,30	0,72	0,63
0,35	0,68	0,59
0,40	0,65	0,55
0,45	0,62	0,52
0,50	0,58	0,49
0,55	0,55	0,45
0,60	0,52	0,42
0,65	0,49	0,39
0,70	0,47	0,37
0,75	0,44	0,35
0,80	0,41	0,32
0,85	0,39	0,29
0,90	0,36	0,26
0,95	0,34	0,24
1,00	0,32	0,22

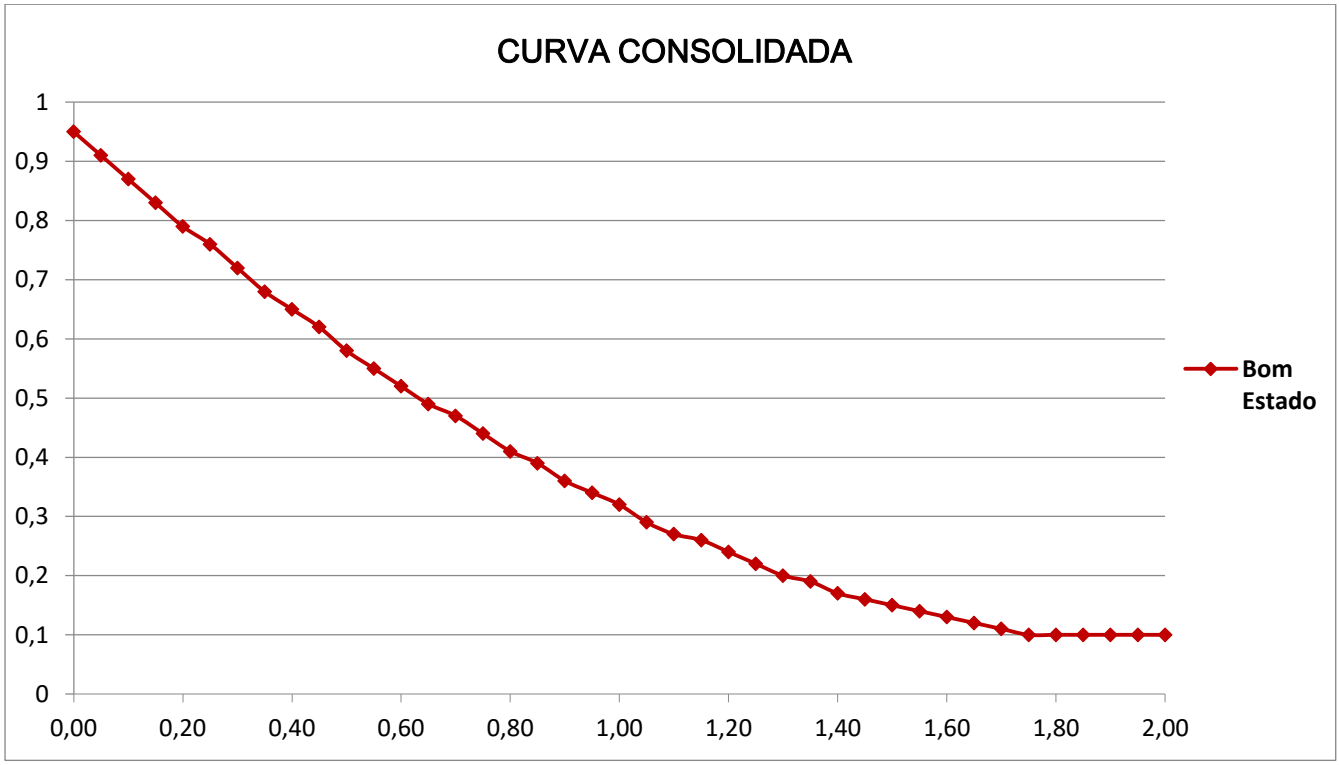
Fonte – IBAPE/SP.

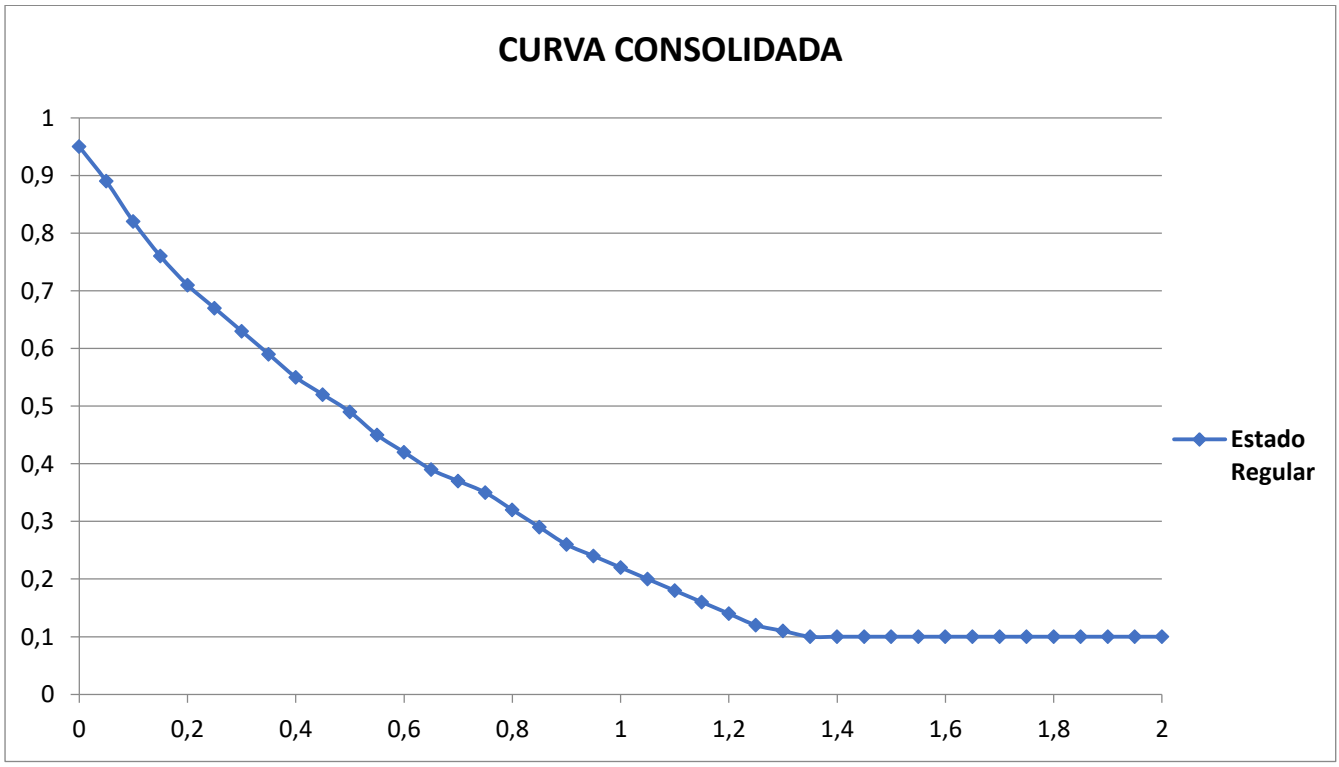
Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

i/v	Bom Estado	Estado Regular
CONTINUAÇÃO		
1,05	0,29	0,20
1,10	0,27	0,18
1,15	0,26	0,16
1,20	0,24	0,14
1,25	0,22	0,12
1,30	0,20	0,11
1,35	0,19	0,10
1,40	0,17	0,10
1,45	0,16	0,10
1,50	0,15	0,10
1,55	0,14	0,10
1,60	0,13	0,10
1,65	0,12	0,10
1,70	0,11	0,10
1,75	0,10	0,10
1,80	0,10	0,10
1,85	0,10	0,10
1,90	0,10	0,10
1,95	0,10	0,10
2,00	0,10	0,10

Fonte – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.





Para o presente trabalho, este signatário utilizou-se do quadro a seguir para obter a vida útil aproximada dos Equipamentos, Eletrônicos e Mobiliários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Tabela 02 – Estimativa de Vida Útil por Categoria.	
DESCRIÇÃO	**VIDA ÚTIL ECONÔMICA**
Bens depreciáveis usados em todas as atividades exceto como indicado:	
Móveis, utensílios equipamentos de escritório: inclui todos os que não sejam parte integrante ou estrutural do edifício e máquinas e equipamentos utilizados na preparação de papeis ou sados. Abrange bens tais como: Mesas, arquivos, cofres, máquinas de escrever, de calcular e de contabilidade, de processamento de dado, comunicações, equipamentos de duplicação e copiador.	10 a 16 anos
Móveis e Utensílios	10 anos
Equipamento de transporte	
Utilitário	10 anos
Veículo de passeio particular	10 anos
Veículo de passeio de empresa (frota)	03 a 10 anos
Caminhão Leve	15 anos
Caminhão Médio	12 anos
Caminhão Pesado	10 anos
Equipamentos Gerais	
Forno Elétrico	15 anos
Forno Industrial	25 anos
Tanques em Geral	25 anos
Ventilado e Exaustor	15 anos
Seladora	15 anos
Impressora Laser de grande velocidade e capacidade	10 anos
Automóveis, Taxi	3 a 4 anos
Tanque de combustível	30 anos
Máquinas e aparelhos de Ar-condicionado.	10 anos
Equipamentos em aço inox	25 anos
Câmara frigorifica	20 anos
Eletrodomesticos	10 a 16 anos
Fonte: BENVENHO, AGNALDO, Avaliação de Máquinas, Equipamentos, instalações e complexos industriais. IBAPE, Engenharia de Avaliações V.2.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

IX. DOS VEICULOS

Como referencia para atenção dos valores como novos, este signatário utilizou-se da “Tabela Fipe” como fonte de coleta de informações contemporâneas. A tabela Fipe aponta preços médios de veículos e é utilizada pelas empresas de seguro no pagamento de indenizações e como referência no comércio de automóveis usados, todavia só é observada estritamente pelas seguradoras.

Na negociação de veículos, a Tabela Fipe configura praticamente um valor máximo que pode ser alcançado, havendo quase sempre diminuição daquele valor para facilitação e propiciação da transação, principalmente em época de crise econômica (como o atual, desencadeada pela Pandemia de Coronavírus). Levando esse fato em consideração e tendo como base o valor constante da Tabela de Preços Médios publicada pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE)”, no apreçamento do veículo acima descrito, varia, a princípio, em até 15% o valor em relação à Tabela Fipe.

A seguir estão relacionados os veículos avaliandos:

RELAÇÃO DOS VEICULOS AUTOMOTORES				
ITEM	PLACAS	RENAVAM	ANO/MODELO	MODELO
1	ENI4I75	1202744742	2019	FORD F-350 2P
2	FWQ6E57	1287711593	2022	M.BENZ ATEGO2430 CE
3	FVL1D08	1079247979	2016	M.BENZ ATEGO2430 CE
4	DKO7H03	502877057	2013	VOLKSWAGEN 17.190
5	CWL9B58	-	1991	GM/CHEVROLET D20
6	EOX2A70	1188417174	2019	FORD F-350 2P
7	ESX1F24	327272430	2011	HONDA CG TITAN ESD
8	FQW7A75	1011297750	2014	HONDA CG FAN KS
9	EHS6D88	497002876	2013	HONDA CG FAN ESI
10	FWU2J39	1101116282	2017	VOLKSWAGEN 5.150 DRC
11	BZK2I29	1242863599	2021	VOLKSWAGEN GOL
12	FSL8J95	-	2022	M.BENZ ATEGO2430 CE
13	FPE7A33	1265306750	2021	FIAT FIORINO ENDURANCE
14	ECM0D06	1292769006	2022	TOYOTA HILUX 4X4
15	FYY3C12	1271964586	2022	TOYOTA COROLLA CROSS
16	GEJ8E43	1265309733	2021	FIAT FIORINO ENDURANCE
17	ENG4C74	-	2022	MERCEDES-BENZ GLB 200
18	FTB1C99	1137836323	2017	FORD F-350 2P
19	-	-	-	PLATAFORMA ELEVATÓRIA
20	-	-	-	SUPORTE DE GÁS PARA MOTO
21	DYK0B77	960784055	2008	HONDA CG 150 TITAN ES
22	BPR3E14	947730230	2007/2008	HONDA CG 125 FAN KS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

X. MEMORIAL DE CALCULO

Com base em informações coletadas com o contratante, “in loco” e no mercado, seguem as relações dos bens já com valor final, ou seja, depreciado.

Para melhor desenvolvimento dos cálculos, este signatário utilizou-se do Software Excel para realização dos cálculos. O procedimento foi buscar a vida útil média pelo tempo de aquisição, Informação obtida pela idade aparente, ou pelo contratante onde informa o ano de aquisição do bem e estimativa com base no estado de conservação aparente.

Para a elaboração da planilha, foram levados em considerações os modelos e marcas dos equipamentos, e quando não identificados, este subscritor utilizou-se de equipamentos similares com as mesmas características físicas e técnicas, recorrendo a sites de venda.

Igualmente, todas as amostras dos produtos foram coletadas como novas, e assim obteve-se o valor global, como se fossem novos, entretanto após realizar a depreciação adequada em cada item individual de acordo com a classificação obteve-se o valor final.

Dada à especificidade de cada veiculo a ser avaliado, foram realizadas cotações, para melhor desenvolvimento das pesquisas.

O quadro a seguir, melhor demonstra a classificação e calculo dos veículos:

GRUPO SOLAR - VEICULOS - SUPERMERCADOS															
It.	Placa	Renavam	Ano/ Modelo	Modelo	Uni.	Qtd.	Estado	Vida (anos)		i/v	Coef. Dep.	Valores (R$)		
								Út.	Tr.			Unitário	Sub Total	Depreciado
1.	Veículos Automotores													
1.1	ENI4I75	1202744742	2019	FORD F-350 2P	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	245.000,00	245.000,00	193.550,00
1.2	FWQ6E57	1287711593	2022	M.BENZ ATEGO2430 CE	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,87	550.000,00	550.000,00	478.500,00
1.3	FVL1D08	1079247979	2016	M.BENZ ATEGO2430 CE	Unid.	1	Bom	10	2,5	0,25	0,76	410.000,00	410.000,00	311.600,00
1.4	DKO7H03	502877057	2013	VOLKSWAGEN 17.190	Unid.	1	Bom	12	3	0,25	0,76	248.000,00	248.000,00	188.480,00
1.5	CWL9B58	-	1991	GM/CHEVROLET D20	Unid.	1	Regular	10	9	0,90	0,26	139.000,00	139.000,00	36.140,00
1.6	EOX2A70	1188417174	2019	FORD F-350 2P	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	245.000,00	245.000,00	193.550,00
1.7	ESX1F24	327272430	2011	HONDA CG TITAN ESD	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	11.990,00	11.990,00	8.632,80
1.8	FQW7A75	1011297750	2014	HONDA CG FAN KS	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	11.100,00	11.100,00	7.992,00
1.9	EHS6D88	497002876	2013	HONDA CG FAN ESI	Unid.	1	Bom	10	2	0,20	0,79	11.350,00	11.350,00	8.966,50
1.10	FWU2J39	1101116282	2017	VOLKSWAGEN 5.150 DRC	Unid.	1	Bom	12	3	0,25	0,76	159.000,00	159.000,00	120.840,00
1.11	BZK2I29	1242863599	2021	VOLKSWAGEN GOL	Unid.	1	Bom	10	4	0,40	0,65	78.160,00	78.160,00	50.804,00
1.12	FSL8J95	-	2022	M.BENZ ATEGO2430 CE	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,87	550.000,00	550.000,00	478.500,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

1.13	FPE7A33	1265306750	2021	FIAT FIORINO ENDURANCE	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	97.990,00	97.990,00	70.552,80
1.14	ECM0D06	1292769006	2022	TOYOTA HILUX 4X4	Unid.	1	Bom	10	0,5	0,05	0,91	273.090,00	273.090,00	248.511,90
1.15	FYY3C12	1271964586	2022	TOYOTA COROLLA CROSS	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,87	173.190,00	173.190,00	150.675,30
1.16	GEJ8E43	1265309733	2021	FIAT FIORINO ENDURANCE	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	97.990,00	97.990,00	70.552,80
1.17	ENG4C74	-	2022	MERCEDES-BENZ GLB 200	Unid.	1	Bom	10	2	0,20	0,79	388.900,00	388.900,00	307.231,00
1.18	FTB1C99	1137836323	2017	FORD F-350 2P	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	245.000,00	245.000,00	159.250,00
1.19	-	-	-	Plataforma Elevatória	Unid.	4	Bom	10	1	0,10	0,87	15.000,00	60.000,00	52.200,00
1.20	-	-	-	Suporte de Gás para Moto	Unid.	2	Bom	10	2	0,20	0,79	550,00	1.100,00	869,00
1.21	DYK0B77	960784055	2008	HONDA CG 150 TITAN ES	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,65	9.990,00	9.990,00	6.493,50
1.22	BPR3E14	947730230	2008	HONDA CG 125 FAN KS	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	8.900,00	8.900,00	5.162,00

2.	**VALORES TOTAIS:**	**4.014.750,00**	**3.149.053,60**

Ou, em números redondos:

R$ 3.150.000,00 (Três milhões e cento e cinquenta mil reais)

XI. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado. As normas técnicas que tratam dos métodos e procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do avaliando.

O conceito de liquidação forçada surgiu em 1997, durante um congresso realizado no IBAPE-SP, quando foi sugerido o cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Desde então, algumas implementações vieram no sentido de consolidar o valor de liquidação forçada como requisito dos laudos de avaliação para garantias e penhoras, quais sejam:

Em 2005, a norma do IBAPE/SP conceituou o valor de liquidação forçada assim: “Valor de liquidação forçada: valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado”.

Usualmente os valores de liquidação forçada são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo valor de mercado para venda à vista do bem, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada de um bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Habitualmente, nos laudos de avaliação que elaboramos, adotamos o conceito de liquidez:

1. **Liquidez alta:** Quando se presume que o bem pode ser vendido em até 03 meses depois de colocado à venda;
2. **Liquidez média (normal):** Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 03 meses a um ano da data de disponibilização para venda e;
3. **Liquidez Baixa:** Quando a concretização de venda demorará mais de um ano.

Para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos são adotados para a aplicação da função financeira do Valor Presente sobre o valor de mercado:

Taxa Média de Juros: Em condições normais de mercado, consideram-se os valores de realização futura sem perdas relativas à correção monetária, pois os bens se valorizam e, desta forma, pode-se trabalhar com uma taxa real de desconto (taxa nominal descontada a inflação).

Prazo do Fluxo: Outra variável chave é a velocidade de vendas. Não há indicadores publicados por fontes oficiais que assegurem maior confiabilidade às estimativas formuladas para definir o prazo de venda. O sentimento do avaliador, esta variável deve ser estimada com base na sua experiência e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o bem é vocacionado, ressalvando-se os limites admitidos pelas normas técnicas para a margem de arbítrio.

Assim temos a seguinte equação:

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total da Avaliação;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,50%

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 06 meses.

$$\mathrm{VLF} = 2.716.245{,}00$$

$$\mathrm{VLF} = 13{,}77\%$$

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de 13,77%, resultando no valor de R$ 2.716.245,00.

Ou, em números redondos:

R$ 2.716.000,00 (Dois milhões e setecentos e dezesseis mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

XII. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Foi utilizado **GRAU II** conforme tabela 1 (Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações, isolados) do Item 9.4 da NBR 14.653-5:2006 – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Tabela 1 – Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo.	Para valor de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação.
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada.

Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados).			
Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I
Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.			

XIII. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado dos itens avaliando à data da avaliação é de **R$ 3.150.000,00 (Três milhões e cento e cinquenta mil reais)**. E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de **13,77%** de deságio, resultando no valor em números redondos de **R$ 2.716.000,00 (Dois milhões e setecentos e dezesseis mil reais)**. O presente trabalho atingiu **Grau II** de fundamentação.

XIV. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de bens conforme solicitado na data-base Novembro de 2023.

Os bens foram avaliados por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, na localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados.

Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

XV. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 16 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291
Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia.
Pós-Graduando em Patologia das Construções
Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214
Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186
Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150
Membro da Academia da Patologia n° 830
Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

XVI. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	FORD	**Modelo:**	F-350
Ano Fabricação:		**Ano do Modelo:**	2019
Cor:	PRATA	**Motor:**	
Combustivel:	DIESEL	**Placa:**	ENI4I75
Chassi:	-	**Renavam:**	1202744742
Versão:	2 P	**Quilometragem:**	175.226,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Não	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	Baú
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Motor

Vista: Interno

Vista: Lateral

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 245.000,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 203.890,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,79
Valor do Avaliando:	R$ 193.550,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	MERCEDES-BENZ	**Modelo:**	ATEGO2430 CE
Ano Fabricação:		**Ano do Modelo:**	2022
Cor:	BRANCA	**Motor:**	
Combustivel:	DIESEL	**Placa:**	FWQ6E57
Chassi:		**Renavam:**	1287711593
Versão:	6X2 2P	**Quilometragem:**	84.750,70
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Sim	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	Baú e Plataforma
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Painel

Vista: Interna

Vista: Fundos

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 550.000,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 449.007,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,87
Valor do Avaliando:	R$ 478.500,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	MERCEDES-BENZ	**Modelo:**	ATEGO2430 CE
Ano Fabricação:	2015	**Ano do Modelo:**	2016
Cor:	BRANCA	**Motor:**	
Combustivel:	DIESEL	**Placa:**	FVL1D08
Chassi:		**Renavam:**	1079247979
Versão:	CA - SEMI-PESADO	**Quilometragem:**	351.123,90
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Não	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	Baú e Plataforma
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Painel

Vista: Interna

Vista: Lateral

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 410.000,00 (Valor com Baú)	**Valor Fipe (R$):**	R$ 330.246,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,76
Valor do Avaliando:	R$ 311.600,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	VOLKSWAGEN	**Modelo:**	17.190
Ano Fabricação:	2012	**Ano do Modelo:**	2013
Cor:	BRANCA	**Motor:**	
Combustivel:	DIESEL	**Placa:**	DKO7H03
Chassi:		**Renavam:**	502877057
Versão:	WORKER	**Quilometragem:**	356.901,80
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Sim	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	Plataforma

Relatório Fotográfico:

Vista: Frontal

Vista: Interna

Vista: Painel (km)

Vista: Lateral

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 248.000,00 (Valor com Baú)	**Valor Fipe (R$):**	N/A
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,76
Valor do Avaliando:	R$ 188.480,000	**Liquidação Forçada:**	13,77%

Fonte: Acervo próprio deste autor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	GM/CHEVROLET	**Modelo:**	D20
Ano Fabricação:	1990	**Ano do Modelo:**	1991
Cor:	VERMELHA	**Motor:**	
Combustivel:	DIESEL	**Placa:**	CWL9B58
Chassi:		**Renavam:**	
Versão:	CUSTOM	**Quilometragem:**	612.7310
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Não	**Travas/Alarme:**	Não
Ar Condicionado:	Não	**Alarme:**	Não
Câmbio Automático:	Não	**Multimidia/Som:**	Não
Lona:	Não	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Painel

Vista: Interna

Vista: Fundos

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 139.000,00	**Valor Fipe (R$):**	N/A
Estado Conservação:	Regular	**Depreciação:**	0,26
Valor do Avaliando:	R$ 36.140,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	FORD	**Modelo:**	F-350
Ano Fabricação:	2018	**Ano do Modelo:**	2019
Cor:	PRATA	**Motor:**	
Combustivel:	DIESEL	**Placa:**	EOX2A70
Chassi:	-	**Renavam:**	1188417174
Versão:	2 P	**Quilometragem:**	95.388,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Não	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	Baú

Relatório Fotográfico:

Vista: Frontal

Vista: Motor

Vista: Interna

Vista: Lateral

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 245.000,00 (valor sem Baú)	**Valor Fipe (R$):**	R$ 203.890,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,79
Valor do Avaliando:	R$ 193.550,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%

Fonte: Acervo próprio deste autor.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	HONDA	**Modelo:**	CG TITAN
Ano Fabricação:	2011	**Ano do Modelo:**	2011
Cor:	PRATA	**Motor:**	150
Combustivel:	ALCOOL / GASOLINA	**Placa:**	ESX1F24
Chassi:		**Renavam:**	327272430
Versão:	ESD	**Quilometragem:**	60.983,80
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	N/A	**Travas/Alarme:**	N/A
Ar Condicionado:	N/A	**Alarme:**	N/A
Câmbio Automático:	N/A	**Multimidia/Som:**	N/A
Lona:	N/A	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Fundo

Vista: Lateral

Vista: Painel

Vista: Diagonal

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 11.990,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 9.055,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,72
Valor do Avaliando:	R$ 8.632,80	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	HONDA	**Modelo:**	CG FAN
Ano Fabricação:	2014	**Ano do Modelo:**	2014
Cor:	PRETA	**Motor:**	125
Combustivel:	GASOLINA	**Placa:**	FQW7A75
Chassi:		**Renavam:**	1011297750
Versão:	KS	**Quilometragem:**	34.884,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	N/A	**Travas/Alarme:**	N/A
Ar Condicionado:	N/A	**Alarme:**	N/A
Câmbio Automático:	N/A	**Multimidia/Som:**	N/A
Lona:	N/A	**Outros:**	Suporte para Gás

Relatório Fotográfico:

Vista: Fundos

Vista: Frontal

Vista: Lateral

Vista: Painel

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 11.100,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 8.263,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,72
Valor do Avaliando:	R$ 7.992,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	HONDA	**Modelo:**	CG FAN
Ano Fabricação:	2012	**Ano do Modelo:**	2013
Cor:	PRETA	**Motor:**	150
Combustivel:	ALCOOL/GASOLINA	**Placa:**	EHS6D88
Chassi:		**Renavam:**	497002876
Versão:	ESI	**Quilometragem:**	56.079,70
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	N/A	**Travas/Alarme:**	N/A
Ar Condicionado:	N/A	**Alarme:**	N/A
Câmbio Automático:	N/A	**Multimidia/Som:**	N/A
Lona:	N/A	**Outros:**	Suporte para Gás
Relatório Fotográfico:			

Vista: Fundos

Vista: Lateral

Vista: Painel

Vista: Frontal

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 11.350,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 9.479,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,79
Valor do Avaliando:	R$ 8.966,50	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	VOLKSWAGEN	**Modelo:**	5.150 DRC
Ano Fabricação:	2016	**Ano do Modelo:**	2017
Cor:	BRANCA	**Motor:**	
Combustivel:	DIESEL	**Placa:**	FWU2J39
Chassi:		**Renavam:**	1101116282
Versão:	4X2	**Quilometragem:**	103.693,20
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Não	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Interna

Vista: Lateral

Vista: Interna (Baú)

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 159.000,00 (Valor com Baú)	**Valor Fipe (R$):**	R$ 132.723,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,76
Valor do Avaliando:	R$ 120.840,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	VOLKSWAGEN	**Modelo:**	GOL
Ano Fabricação:	2020	**Ano do Modelo:**	2021
Cor:	BRANCA	**Motor:**	1.6L
Combustivel:	ALCOOL/GASOLINA	**Placa:**	BZK2I29
Chassi:		**Renavam:**	1242863599
Versão:	MB5	**Quilometragem:**	146.384,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Não	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Não	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Motor

Vista: Interna

Vista: Lateral

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 78.160,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 54.302,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,65
Valor do Avaliando:	R$ 50.804,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	MERCEDES-BENZ	**Modelo:**	ATEGO2430 CE
Ano Fabricação:		**Ano do Modelo:**	2022
Cor:	BRANCA	**Motor:**	
Combustivel:	DIESEL	**Placa:**	FSL8J95
Chassi:		**Renavam:**	9BM958166NB281631
Versão:	6X2 2P	**Quilometragem:**	32.160,80
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Sim	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	Baú e Plataforma
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Lateral

Vista: Fundos

Vista: Painel

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 550.000,00 (valor com Baú)	**Valor Fipe (R$):**	R$ 449.007,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,87
Valor do Avaliando:	R$ 478.500,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

LAUDUS ENGENHARIA

Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda.
CREA/SP 2308304

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	FIAT	**Modelo:**	FIORINO
Ano Fabricação:		**Ano do Modelo:**	2021
Cor:	BRANCA	**Motor:**	1.4
Combustivel:	GASOLINA	**Placa:**	FPE7A33
Chassi:		**Renavam:**	1265306750
Versão:	ENDURANCE	**Quilometragem:**	50.843,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Não	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Motor

Vista: Painel

Vista: Lateral

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 97.990,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 78.470,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,72
Valor do Avaliando:	R$ 70.552,80	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	TOYOTA	**Modelo:**	HILUX 4X4
Ano Fabricação:		**Ano do Modelo:**	2022
Cor:	CINZA	**Motor:**	2.8
Combustivel:	DIESEL	**Placa:**	ECM0D06
Chassi:		**Renavam:**	1292769006
Versão:	CDSRVA4FD	**Quilometragem:**	64.686,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Sim	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Sim	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Motor

Vista: Lateral

Vista: Painel

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 273.090,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 246.267,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,91
Valor do Avaliando:	R$ 248.511,90	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	TOYOTA	**Modelo:**	COROLLA CROSS XRE
Ano Fabricação:		**Ano do Modelo:**	2022
Cor:	BRANCA	**Motor:**	2.0
Combustivel:	ALCOOL/GASOLINA	**Placa:**	FYY3C12
Chassi:		**Renavam:**	1271964586
Versão:	20	**Quilometragem:**	35.671,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Sim	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	N/A	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Motor

Vista: Lateral

Vista: Painel

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 173.190,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 144.913,00
Estado Conservação:	Bom (Enquadramento atribuido)	**Depreciação:**	0,87
Valor do Avaliando:	R$ 150.675,30	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	FIAT	**Modelo:**	FIORINO
Ano Fabricação:		**Ano do Modelo:**	2021
Cor:	BRANCA	**Motor:**	1.4
Combustivel:	GASOLINA	**Placa:**	GEJ8E43
Chassi:		**Renavam:**	1265309733
Versão:	ENDURANCE	**Quilometragem:**	50.843,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Não	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Motor

Vista: Lateral

Vista: Lateral

Vista: Painel

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 97.990,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 78.470,00
Estado Conservação:	Bom (Enquadramento atribuido)	**Depreciação:**	0,72
Valor do Avaliando:	R$ 70.552,80	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	MERCEDES-BENZ	**Modelo:**	GLB 200
Ano Fabricação:	2022	**Ano do Modelo:**	2022
Cor:	PRETA	**Motor:**	1.3 TB
Combustivel:		**Placa:**	ENG4C74
Chassi:		**Renavam:**	
Versão:	PROG	**Quilometragem:**	15.627,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Sim	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Motor

Vista: Lateral

Vista: Painel

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 388.900,00 (Versão 2023)	**Valor Fipe (R$):**	R$ 302.171,00
Estado Conservação:	Bom (Enquadramento atribuido)	**Depreciação:**	0,79
Valor do Avaliando:	R$ 307.231,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	FORD	**Modelo:**	F-350
Ano Fabricação:	2017	**Ano do Modelo:**	2017
Cor:	PRATA	**Motor:**	
Combustivel:	DIESEL	**Placa:**	FTB1C99
Chassi:		**Renavam:**	1137836323
Versão:	2 P	**Quilometragem:**	122.256,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	Sim	**Travas/Alarme:**	Sim
Ar Condicionado:	Sim	**Alarme:**	Sim
Câmbio Automático:	Não	**Multimidia/Som:**	Sim
Lona:	Não	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Frontal

Vista: Painel

Vista: Motor

Vista: Lateral

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 245.000,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 150.081,00
Estado Conservação:	Bom (Enquadramento atribuido)	**Depreciação:**	0,65
Valor do Avaliando:	R$ 159.250,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	HONDA	**Modelo:**	CG TITAN
Ano Fabricação:	2008	**Ano do Modelo:**	2008
Cor:	PRETA	**Motor:**	150
Combustivel:	GASOLINA	**Placa:**	DYK0B77
Chassi:		**Renavam:**	960784055
Versão:	ES	**Quilometragem:**	63.399,00
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	N/A	**Travas/Alarme:**	N/A
Ar Condicionado:	N/A	**Alarme:**	N/A
Câmbio Automático:	N/A	**Multimidia/Som:**	N/A
Lona:	N/A	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Fundos

Vista: Lateral

Vista: Painel

Vista: Lateral

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 9.990,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 7.621,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,65
Valor do Avaliando:	R$ 6.493,50	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

Quadro 01 – Quadro Resumo do Veículo Avaliando.			
Dados do Veículo:			
Marca:	HONDA	**Modelo:**	CG FAN
Ano Fabricação:	2007	**Ano do Modelo:**	2008
Cor:	PRETA	**Motor:**	125
Combustivel:	GASOLINA	**Placa:**	BPR3E14
Chassi:		**Renavam:**	947730230
Versão:	KS	**Quilometragem:**	(Situação Paradigma)
Acessórios/Opcionais:			
Direção Hidraulica:	N/A	**Travas/Alarme:**	N/A
Ar Condicionado:	N/A	**Alarme:**	N/A
Câmbio Automático:	N/A	**Multimidia/Som:**	N/A
Lona:	N/A	**Outros:**	
Relatório Fotográfico:			

Vista: Fundos (Veículo não estava presente)

Sem Imagem

Vista: Veículo não estava presente

Sem Imagem

Vista: Veículo não estava presente

Sem Imagem

Vista: Veículo não estava presente

Valores			
Valor Novo (R$):	R$ 8.900,00	**Valor Fipe (R$):**	R$ 5.940,00
Estado Conservação:	Bom	**Depreciação:**	0,58
Valor do Avaliando:	R$ 5.162,00	**Liquidação Forçada:**	13,77%
Fonte: Acervo próprio deste autor.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código VdpWp7GY.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE: Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	**DATA:** 15/12/2023	**DISTRIBUIÇÃO:** SER-LAU-66/23
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo, Depreciação, Classificação e Enquadramento.		
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica de equipamentos e mobiliário, situados á Rua Professor João Fiúsa, número 3.001, Setor Sul, Subsetor S-7, Bairro Jardim Canadá, CEP: 14.024-260, na cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo.

Valor Total:

R$ 3.708.000,00 (Três milhões e setecentos e oito mil reais)

69906360866

Ribeirão Preto – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. METODOLOGIA 5

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA 6

IX. MEMORIAL DE CALCULO 10

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA 17

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO 19

XII. CONCLUSÃO 20

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE 20

XIV. ENCERRAMENTO 21

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste lauto visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia de avaliações. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de acordo com sua natureza de funcionamento, estado de conservação, manutenção e agressividade os bens solicitados, que existam fisicamente, além de estabelecer de forma fundamentada os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

valores com eles relacionados, conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito ou funcionamento do equipamento, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da avaliação para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências do imóvel (Alma Julia) para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 28 de Novembro de 2023, Terça-Feira, às 08h00min, no endereço: Rua Professor João Fiúsa, número 3.001, Setor Sul, Subsetor S-7, Bairro Jardim Canadá, CEP: 14.024-260, na cidade de Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo. Onde estava presente a Sr. Anderson Peres, gerente e representante do grupo, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria.

É o exame circunstanciado e consequente descrição do bem inspecionado, visando sua classificação em relação ao universo que pertence.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva. A vistoria e análise do trabalho de campo podem e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação. O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

Este laudo foi desenvolvido com base em estimativas de técnicos com grande capacidade e experiência profissional, além de informações obtidas através de extensa pesquisa de mercado, conhecimento das diligências e reuniões, onde foram fornecidas importantes informações por parte desta empresa.

A vida útil dos bens foi determinada mediante a um estudo prévio de acordo com a natureza de funcionamento, estado de conservação e manutenção. O valor determinado para cada um dos bens corresponde ao seu valor justo, ou seja, enquanto os bens se manterem em operação em condições similares àquelas em que operavam na data da vistoria técnica.

Os valores foram determinados mediante níveis de preços vigentes na data de referência do estudo, sem levar em conta à situação conjuntural que poderia alterar pontualmente a avaliação dos imobilizados.

VII. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na parte 5 da NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A avaliação de bens de produção em geral, como máquinas e equipamentos, constitui um processo delicado e extenso de desenvolvimento dos trabalhos, tendo em vista os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o resultado represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada, observada a finalidade pretendida.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam uma metodologia indicada, a saber:

MCDRE – MÉTODO COMPARATIVO DE REPOSIÇÃO DE EQUIPAMENTOS: Tal Método consiste na obtenção de orçamento sumário ou detalhado para fornecimento de equipamentos novos, iguais, similares ou equivalentes aos avaliandos, acrescidos dos custos relativos a impostos, despesas com projetos de engenharia, frete e montagem. E para a depreciação das maquinas foi utilizado o Método proposto que leva em consideração estágio de manutenção, coeficiente de trabalho, idade e vida útil.

Os itens desta avaliação estão em operação, e com constante manutenção. Todas os equipamentos foram inspecionados e sucintamente descritos com o mínimo necessário para sua completa identificação e cotação junto a seus respectivos fornecedores, descritos, e contatados a fim de se obter o valor de novo e ou similares modernos em produção atual.

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

Método de aplicação de Depreciação Técnica das Máquinas e Equipamentos: Para a depreciação das máquinas e equipamentos será aplicado o método indicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que é um estudo que disponibiliza ao engenheiro avaliador, ferramentas de trabalho que traduzam a realidade do mercado quanto à depreciação de bens móveis e que conceitualmente estejam alinhadas ao Estudo de Vidas Úteis de Máquinas.

Todos os estudos foram elaborados observando-se os comportamentos de máquinas e equipamentos usados e à venda, o que propiciou a geração de uma curva de depreciação que mede os valores de reposição de mercado para equipamentos em bom estado de conservação, uma vez que o equipamento ao ser colocado à venda usualmente recebe uma manutenção ou pequena reforma.

Para o desenvolvimento deste novo conceito de depreciação a metodologia utilizada foi a de inferir curvas de depreciações, modeladas através de dados de mercado (bens novos e usados), a partir de uma amostragem de 850 máquinas e equipamentos, coletados em um período de 03 meses, condição que visou afastar a influência de variações de preços no tempo.

Um dos grandes méritos desta abordagem reside exatamente no fato de apoiar-se em constatações, visto que as curvas de depreciações existentes são teóricas e baseadas em modelos matemáticos.

“Novos Conceitos de Depreciação de Máquinas e Equipamentos” foi demonstrado no COBREAP de 2009 em São Paulo e no Encontro de Avaliadores Pan-americano em Bogotá, tendo sido recomendado como modelo para utilização nas avaliações. Os bens em oferta, que constituíram a amostra do trabalho, em sua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

maioria apresentavam bom estado de conservação e foram agrupados em suas respectivas vidas úteis (10,15, 20 anos), onde foram analisadas as relações entre os valores dos bens novos e usados à venda, gerando vários modelos. No caso em questão será utilizado o modelo para vida útil conforme quadro anexo neste estudo.

Estas curvas foram consolidadas em um modelo que relaciona a idade transcorrida em função da vida útil do bem (i/v). Desta forma, podem ser usadas para qualquer vida útil prevista sem necessidade de extrapolação.

Apresenta-se a seguir a curva consolidada (relação idade transcorrida / vida útil), que ora é proposta para uso em casos de equipamentos em bom estado de conservação ou submetidos a pequenas reformas.

Ainda, a partir dos estudos realizados, para máquinas e equipamentos em estado de conservação regular, sugere-se a consideração da curva de abaixo reproduzida:

Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
0,00	0,95	0,95
0,05	0,91	0,89
0,10	0,87	0,82
0,15	0,83	0,76
0,20	0,79	0,71
0,25	0,76	0,67
0,30	0,72	0,63
0,35	0,68	0,59
0,40	0,65	0,55
0,45	0,62	0,52
0,50	0,58	0,49
0,55	0,55	0,45
0,60	0,52	0,42
0,65	0,49	0,39
0,70	0,47	0,37
0,75	0,44	0,35
0,80	0,41	0,32
0,85	0,39	0,29
0,90	0,36	0,26
0,95	0,34	0,24
1,00	0,32	0,22

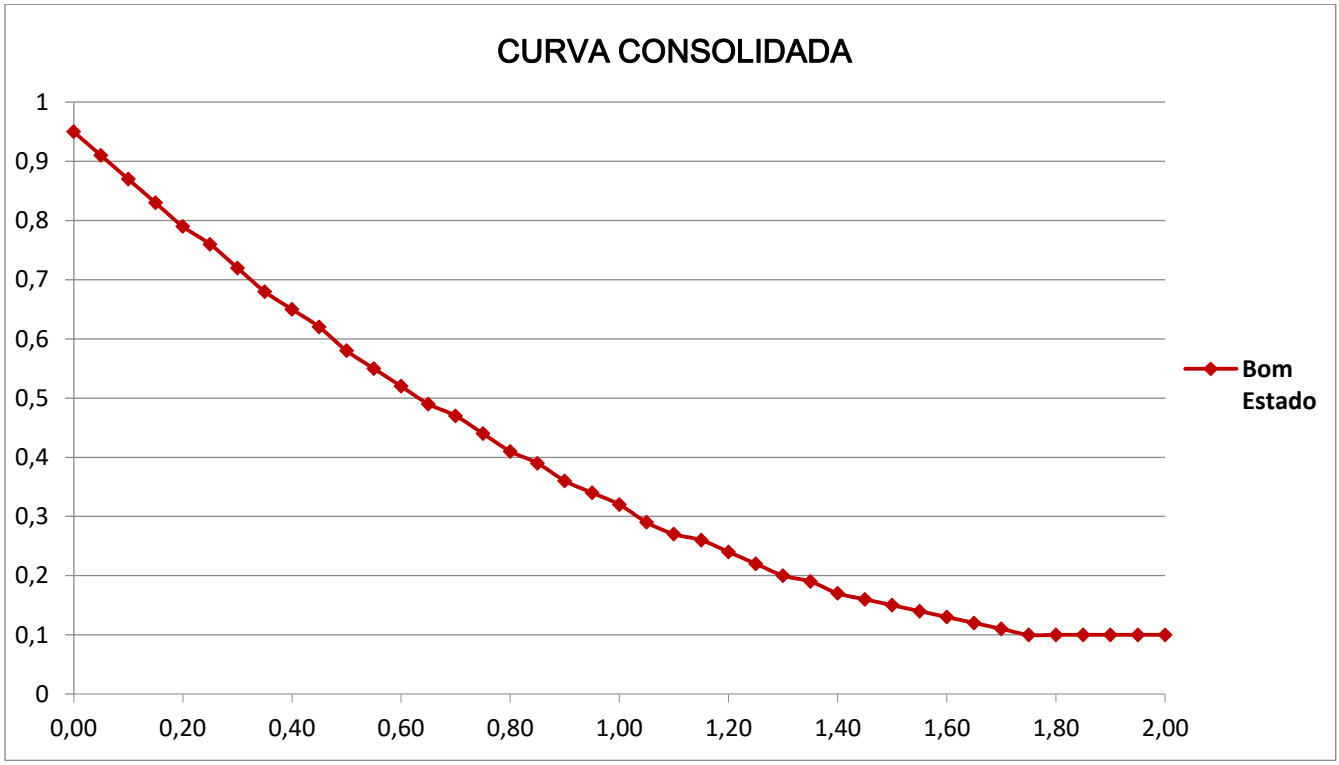
Fonte – IBAPE/SP.

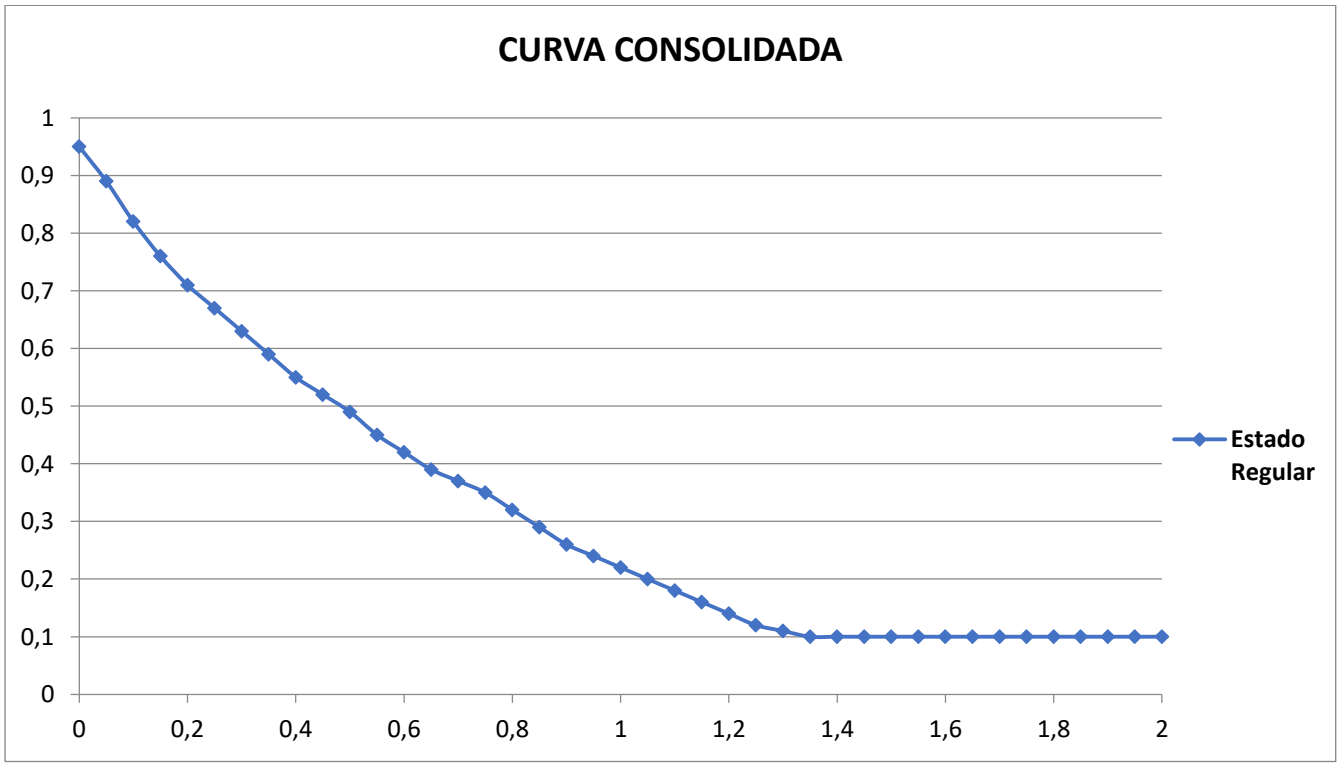
Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
CONTINUAÇÃO		
1,05	0,29	0,20
1,10	0,27	0,18
1,15	0,26	0,16
1,20	0,24	0,14
1,25	0,22	0,12
1,30	0,20	0,11
1,35	0,19	0,10
1,40	0,17	0,10
1,45	0,16	0,10
1,50	0,15	0,10
1,55	0,14	0,10
1,60	0,13	0,10
1,65	0,12	0,10
1,70	0,11	0,10
1,75	0,10	0,10
1,80	0,10	0,10
1,85	0,10	0,10
1,90	0,10	0,10
1,95	0,10	0,10
2,00	0,10	0,10

Fonte – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.





Para o presente trabalho, este signatário utilizou-se do quadro a seguir para obter a vida útil aproximada dos Equipamentos, Eletrônicos e Mobiliários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Tabela 02 – Estimativa de Vida Útil por Categoria.	
DESCRIÇÃO	**VIDA ÚTIL ECONÔMICA**
Bens depreciáveis usados em todas as atividades exceto como indicado:	
Móveis, utensílios equipamentos de escritório: inclui todos os que não sejam parte integrante ou estrutural do edifício e máquinas e equipamentos utilizados na preparação de papeis ou sados. Abrange bens tais como: Mesas, arquivos, cofres, máquinas de escrever, de calcular e de contabilidade, de processamento de dado, comunicações, equipamentos de duplicação e copiador.	10 a 16 anos
Móveis e Utensílios	10 anos
Equipamento de transporte	
Utilitário	10 anos
Veículo de passeio particular	10 anos
Veículo de passeio de empresa (frota)	03 a 05 anos
Caminhão Leve	15 anos
Caminhão Médio	12 anos
Caminhão Pesado	10 anos
Equipamentos Gerais	
Forno Elétrico	15 anos
Forno Industrial	25 anos
Tanques em Geral	25 anos
Ventilado e Exaustor	15 anos
Seladora	15 anos
Impressora Laser de grande velocidade e capacidade	10 anos
Automóveis, Taxi	3 a 4 anos
Tanque de combustível	30 anos
Máquinas e aparelhos de Ar-condicionado.	10 anos
Equipamentos em aço inox	25 anos
Câmara frigorifica	20 anos
Eletrodomesticos	10 a 16 anos
Fonte: BENVENHO, AGNALDO, Avaliação de Máquinas, Equipamentos, instalações e complexos industriais. IBAPE, Engenharia de Avaliações V.2.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

IX. MEMORIAL DE CALCULO

Com base em informações coletadas com o contratante, “in loco” e no mercado, seguem as relações dos bens já com valor final, ou seja, depreciado.

Para melhor desenvolvimento dos cálculos, este signatário utilizou-se do Software Excel para realização dos cálculos.

O procedimento foi buscar a vida útil média pelo tempo de aquisição, Informação obtida pela idade aparente, ou pelo contratante onde informa o ano de aquisição do bem e estimativa com base no estado de conservação aparente.

Para a elaboração da planilha, foram levados em considerações os modelos e marcas dos equipamentos, e quando não identificados, este subscritor utilizou-se de equipamentos similares com as mesmas características físicas e técnicas, recorrendo a sites de venda.

Igualmente, todas as amostras dos produtos foram coletadas como novas, e assim obteve-se o valor global, como se fossem novos, entretanto após realizar a depreciação adequada em cada item individual de acordo com a classificação obteve-se o valor final.

Dada a especificidade de cada item a ser avaliados, foram realizadas cotações diretamente com os fabricantes, para melhor desenvolvimento das pesquisas.

O quadro a seguir, melhor demonstra a classificação e calculo dos equipamentos e mobílias:

Ribeirão Preto (LOJA ALMA JULIA)

Item	Descrição	Unid.	Qtde.	Estado	Vida (anos)		i/v	Coef. Depr.	Valores (R$)		
					Útil	Tran.			Unitário	Sub Total	Depreciado
1	Bancada inox Pia	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.340,00	1.340,00	1.230,12
2	Bancada inox	Unid.	6	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	7.878,00	7.232,00
3	Seladora bandejas a vaco (quebrado) a ozônio	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	13.091,00	13.091,00	11.703,35
4	Gancheira inox	Unid.	7	Bom	25	1	0,04	0,918	1.500,00	10.500,00	9.639,00
5	Cesto inox	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	4.490,00	4.490,00	4.085,90
6	Serra fita	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	6.000,00	6.000,00	5.364,00
7	Câmara fria 6x5m	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	80.306,60	80.306,60	73.079,01
8	Estante De Aço Multiuso	Unid.	6	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	2.658,00	2.440,04
9	Moedor de carne	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	4.203,00	4.203,00	3.757,48
10	Batedor de linguiça	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	9.627,00	9.627,00	8.606,54
11	Ensacadora de linguiça	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	20.527,00	20.527,00	18.351,14
12	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	6.940,00	6.940,00	6.315,40
13	Embaladora de bandeja	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	470,00	940,00	840,36
14	Lixeira C/ Pedal Branca 100 L Retangular Marfinite	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	199,90	199,90	173,91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

15	Bancada de inox com tampo de polietileno	Unid.	4	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	5.252,00	4.821,34
16	Lixeira de Inox	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	2.000,00	2.000,00	1.836,00
17	Tanque de inox	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	1.079,00	2.158,00	1.981,04
18	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	3	Bom	20	1	0,05	0,910	6.940,00	20.820,00	18.946,20
19	Embaladora a vácuo	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	8.990,00	8.990,00	8.037,06
20	Moedor de carne	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	4.203,00	4.203,00	3.757,48
21	Balcão refrigerado carne 2,5m	Unid.	2	Bom	10	1	0,10	0,870	22.198,00	44.396,00	38.624,52
22	Balcão refrigerado carne 4m	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	24.769,00	24.769,00	21.549,03
23	Câmara congelada 7x3	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	68.880,06	68.880,06	62.680,85
24	Estante De Aço Multiuso	Unid.	5	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	2.215,00	2.033,37
25	Bancada inox 2m	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	2.626,00	2.410,67
26	Tanque duplo inox	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	2.950,00	5.900,00	5.416,20
27	Estante De Aço Multiuso	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	886,00	813,35
28	Balança prix com etiqueta	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	1.313,00	1.205,33
29	Seladora bandejas	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	470,00	470,00	420,18
30	Panela arroz britânica	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	179,00	358,00	320,05
31	Refrigerador Consul	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	2.369,00	2.369,00	2.117,89
32	Bancada inox com tampo de polietileno	Unid.	4	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	5.252,00	4.821,34
33	Lixeira C/ Pedal Branca 100 L Retangular Marfinite	Unid.	2	Bom	10	1	0,10	0,870	199,90	399,80	347,83
34	Serra fita	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	6.000,00	6.000,00	5.364,00
35	Lixeira inox	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	2.000,00	4.000,00	3.672,00
36	Carrinho inox	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	2.695,00	5.390,00	4.948,02
37	Expositor inox	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	2.300,00	2.300,00	2.111,40
38	Tanque inox	Unid.	3	Bom	25	1	0,04	0,918	1.079,00	3.237,00	2.971,57
39	Bancada inox	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	1.313,00	1.205,33
40	Embaladora bandejas	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	470,00	470,00	420,18
41	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	6.940,00	6.940,00	6.315,40
42	Balcão refrigerado peixaria 4m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	19.444,00	19.444,00	17.382,94
43	TV Samsung	Unid.	2	Bom	10	1	0,10	0,870	1.870,00	3.740,00	3.253,80
44	Máquina de gelo	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	14.300,00	14.300,00	12.784,20
45	Câmara Fria 3x3	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	29.906,00	29.906,00	26.735,96
46	Estante De Aço Multiuso	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	443,00	406,67
47	Bancada inox com tampo polietileno	Unid.	3	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	3.939,00	3.616,00
48	Bancada inox	Unid.	3	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	3.939,00	3.616,00
49	Tanque inox	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.079,00	1.079,00	990,52
50	Multiprocessador de Alimentos	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	3.851,00	7.702,00	6.885,59
51	Fatiadora prix	Unid.	3	Bom	15	1	0,07	0,894	6.500,00	19.500,00	17.433,00
52	Embaladora de bandeja	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	470,00	940,00	840,36
53	Seladora a vácuo	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	1.260,00	1.260,00	1.126,44
54	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	3	Bom	20	1	0,05	0,910	6.940,00	20.820,00	18.946,20
55	Lixeira inox	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	2.000,00	4.000,00	3.672,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

56	TV Samsung	Unid.	2	Bom	20	1	0,05	0,910	6.940,00	13.880,00	12.630,80
57	Tanque inox	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.079,00	1.079,00	990,52
58	Balcão refrigerado frios 4m	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	16.600,00	33.200,00	29.680,80
59	Câmara fria 6x5	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	80.306,60	80.306,60	73.079,01
60	Estante De Aço Multiuso	Unid.	9	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	3.987,00	3.660,07
61	Carrinho inox	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	2.695,00	5.390,00	4.948,02
62	Câmara congelada 6x3	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	61.992,04	61.992,04	56.412,76
63	Estante De Aço Multiuso	Unid.	9	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	3.987,00	3.660,07
64	Bancada inox	Unid.	4	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	5.252,00	4.821,34
65	Pia dupla inox	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.899,00	1.899,00	1.743,28
66	Lixeira inox	Unid.	3	Bom	25	1	0,04	0,918	2.000,00	6.000,00	5.508,00
67	Carrinho inox fechado	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	2.695,00	2.695,00	2.474,01
68	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	6.940,00	6.940,00	6.315,40
69	Embaladora bandeja	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	470,00	470,00	420,18
70	Multiprocessador de Alimentos	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	3.851,00	3.851,00	3.442,79
71	Liquidificador	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	1.123,00	1.123,00	1.003,96
72	Estante de aço preta	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	679,00	679,00	623,32
73	Câmara fria 3x5m	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	49.186,68	49.186,68	44.759,88
74	Estante De Aço Multiuso	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	443,00	406,67
75	Masseira 5kg	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	5.399,00	5.399,00	4.826,71
76	Batedeira Oster	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	699,00	699,00	624,91
77	Micro-ondas	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	429,00	429,00	383,53
78	Liquidificador industrial	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	5.840,00	5.840,00	5.220,96
79	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	2	Bom	20	1	0,05	0,910	6.940,00	13.880,00	12.630,80
80	Balcão refrigerado inox horizontal	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	8.700,00	8.700,00	7.986,60
81	Bancada inox	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	2.626,00	2.410,67
82	Tanque inox	Unid.	3	Bom	25	1	0,04	0,918	1.079,00	3.237,00	2.971,57
83	Lixeira inox	Unid.	3	Bom	25	1	0,04	0,918	2.000,00	6.000,00	5.508,00
84	Estante De Aço Multiuso	Mód.	3	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	1.329,00	1.220,02
85	Pia dupla inox	Mód.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.899,00	1.899,00	1.743,28
86	Caixa plástica grande	Unid.	5	Bom	15	1	0,07	0,894	215,00	1.075,00	961,05
87	Caixa plástica média	Unid.	17	Bom	15	1	0,07	0,894	175,00	2.975,00	2.659,65
88	Caldeirão	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	528,00	528,00	484,70
89	Ultra congelador	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	62.370,99	62.370,99	55.759,67
90	Fatiadora de pães	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	6.699,90	6.699,90	5.989,71
91	Fogão industrial 2 bocas	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	599,00	599,00	535,51
92	Esqueleto de pães	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	1.224,00	2.448,00	2.188,51
93	Dosadora de água	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	4.951,00	4.951,00	4.426,19
94	Masseira 25kg	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	20.600,00	20.600,00	18.416,40
95	Cilindro de massa	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	12.160,00	12.160,00	10.871,04
96	Divisora de massa	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	4.490,00	4.490,00	4.085,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

97	Masseira 15kg	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	12.942,00	12.942,00	11.570,15
98	Câmara fria 2x4m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	40.255,00	40.255,00	35.987,97
99	Armário de armazenar pães	Unid.	5	Bom	15	1	0,07	0,894	1.270,00	6.350,00	5.676,90
100	Estante De Aço Multiuso	Unid.	3	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	1.329,00	1.220,02
101	Bancada de inox	Unid.	5	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	6.565,00	6.026,67
102	Modeladora de pães	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	8.320,00	8.320,00	7.438,08
103	Câmara de fermentação Climática	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	8.270,00	8.270,00	7.393,38
104	Forno horizontal 3 módulos (Forno de Lastro Prática)	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	109.827,00	109.827,00	100.821,19
105	Forno pães	Unid.	3	Bom	15	1	0,07	0,894	8.392,00	25.176,00	22.507,34
106	Coifa inox 4x2m	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	11.000,00	11.000,00	10.098,00
107	Estante De Aço Multiuso	Unid.	3	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	1.329,00	1.220,02
108	Lixeira inox	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	2.000,00	4.000,00	3.672,00
109	Bancada inox	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	2.626,00	2.410,67
110	Balcão refrigerado inox Freezer	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	10.615,00	10.615,00	9.744,57
111	Balcão refrigerado inox	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	5.789,00	5.789,00	5.314,30
112	Embaladora de bandejas	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	470,00	470,00	420,18
113	Liquidificador Skyms	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	1.440,00	1.440,00	1.287,36
114	Fogão industrial 6 bocas	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	2.830,00	2.830,00	2.530,02
115	Panela de pressão 15L	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	564,00	1.128,00	1.035,50
116	Seladora marmita	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	3.780,00	3.780,00	3.379,32
117	Fritadeira 45L	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	9.900,00	9.900,00	8.850,60
118	Coifa 2,5x1	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	8.890,00	8.890,00	8.161,02
119	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	4	Bom	20	1	0,05	0,910	6.940,00	27.760,00	25.261,60
121	Bancada inox	Unid.	3	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	3.939,00	3.616,00
122	Seladora bandeja	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	470,00	470,00	420,18
123	Forno pão de queijo	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	2.246,00	2.246,00	2.007,92
124	Seladora de pedal	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	1.246,00	1.246,00	1.113,92
125	Balcão aço 5m	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	8.990,00	8.990,00	8.252,82
126	Estufa pão vitrine 2m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	4.500,00	4.500,00	4.023,00
127	Lixeira C/ Pedal Branca 100 L Retangular Marfinite	Unid.	3	Bom	10	1	0,10	0,870	199,90	599,70	521,74
128	Balcão refrigerado doce 2,5m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	12.000,00	12.000,00	10.728,00
129	Balcão refrigerado aberto 4m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	19.444,00	19.444,00	17.382,94
130	Bancada com Pia inox 2m	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.493,00	1.493,00	1.370,57
131	Lava louças	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	3.849,00	3.849,00	3.441,01
132	Balcão refrigerado inox	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	5.789,00	5.789,00	5.175,37
133	Chapa Sanduicheira	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	3.289,00	3.289,00	2.940,37
134	Fogão de indução de 2 bocas	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	1.499,00	1.499,00	1.340,11
135	Forno	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	739,00	739,00	660,67
136	Forno de assar pães	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	79.300,00	79.300,00	70.894,20
137	Balcão expositor 2,5m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	2.500,00	2.500,00	2.235,00
138	Balcão expositor gelado 1,2m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	3.787,00	3.787,00	3.385,58

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

139	Balcão refrigerado horizontal inox 3m	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	10.300,00	10.300,00	9.455,40
140	Triturador de café	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	6.550,00	6.550,00	5.855,70
141	Maquina de café	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	32.900,00	32.900,00	29.412,60
142	Balcão caixa madeira	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	916,00	916,00	818,90
143	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	2.591,00	2.591,00	2.254,17
144	Cadeira secretaria	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	255,00	255,00	227,97
145	Impressora de cupom Fiscal	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	585,00	585,00	508,95
146	Leitor de código de barras	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	155,00	155,00	134,85
147	Porta pallet aço regulável travado	Unid.	72	Bom	25	1	0,04	0,918	2.312,00	166.464,00	152.813,95
148	Escada Plataforma	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	2.999,00	5.998,00	5.506,16
149	Paleteira	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	1.890,00	3.780,00	3.470,04
150	Carrinho de mão	Unid.	5	Bom	20	1	0,05	0,910	438,00	2.190,00	1.992,90
151	Estante regulável pallet pequenos 2 modulo	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	1.499,00	2.998,00	2.752,16
152	Estante De Aço reforçado	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	869,00	1.738,00	1.595,48
153	Balança prix 1500kg	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	9.499,90	9.499,90	8.644,91
154	Bebedouro	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.804,00	1.804,00	1.656,07
155	Gerador	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	90.840,26	90.840,26	82.664,64
156	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	2.591,00	2.591,00	2.254,17
157	Impressora etiquetas	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	1.769,00	1.769,00	1.609,79
158	Leitor código de barras	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	155,00	155,00	134,85
159	Leitor biometria digital	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	558,00	1.116,00	997,70
160	Expositor refrigerado carne 10 portas	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	44.404,00	44.404,00	39.697,18
161	Expositor parede madeira churrasco 4m	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	4.774,00	4.774,00	4.153,38
162	Freezer Ilha eletrofrio	Unid.	32	Bom	15	1	0,07	0,894	13.499,00	431.968,00	386.179,39
163	Walk In Cooler Câmara fria 2,5x9,00 c/ 11 portas	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	85.000,00	85.000,00	77.350,00
164	Ilha madeira bebida 4m 2 lados	Unid.	3	Bom	15	1	0,07	0,894	4.774,00	14.322,00	12.803,87
165	Nicho madeira embutido mdf bebida	Unid.	14	Bom	15	1	0,07	0,894	982,80	13.759,20	12.300,72
166	Mesa madeira demolição 2x1m	Unid.	7	Bom	15	1	0,07	0,894	2.500,00	17.500,00	15.645,00
167	Nicho madeira embutido	Unid.	4	Bom	15	1	0,07	0,894	7.862,40	31.449,60	28.115,94
168	Balcão caixa	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	1.051,60	1.051,60	914,89
169	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	2.591,00	2.591,00	2.254,17
170	Leitor de código de barras	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	155,00	155,00	134,85
171	Impressora de cupom	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	585,00	585,00	508,95
172	Banquete alumino alta	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,894	311,37	311,37	278,36
173	Expositor mdf Ilha	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	2.290,00	4.580,00	4.094,52
174	Bancada inox	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.313,00	1.313,00	1.205,33
175	Estante De Aço Multiuso	Unid.	4	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	1.772,00	1.626,70
176	Ar condicionado 12.000	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	2.754,00	2.754,00	2.462,08
177	Tanque inox	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.079,00	1.079,00	990,52
178	Estante De Aço Multiuso	Unid.	27	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	11.961,00	10.980,20
179	Mesa expositor aço e madeira	Unid.	5	Bom	15	1	0,07	0,894	1.085,00	5.425,00	4.849,95

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

180	Gôndola de aço 5 bandejas 2 lados	Unid.	93	Bom	25	1	0,04	0,918	2.241,00	208.413,00	191.323,13
181	Frente de Gôndola mdf e aço	Unid.	23	Bom	25	1	0,04	0,918	1.870,00	43.010,00	39.483,18
182	Gôndola farmácia 2 lados	Unid.	12	Bom	25	1	0,04	0,918	1.156,00	13.872,00	12.734,50
183	Frente Gôndola farmácia	Unid.	8	Bom	25	1	0,04	0,918	830,00	6.640,00	6.095,52
184	Ilha de lacticínios/carne refrigerado eletrofrio 5m	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	26.403,00	52.806,00	47.208,56
185	Ilha de lacticínios/carne refrigerado eletrofrio 7m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	35.071,00	35.071,00	31.353,47
186	Ilha mdf e aço com Mesa e banco	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	3.800,00	3.800,00	3.488,40
187	Gôndola de madeira expositor mdf 2 lados e frente 4m	Unid.	3	Bom	15	1	0,07	0,894	3.650,00	10.950,00	9.789,30
188	Expositor madeira Ilha 4m 3 andar	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	5.326,00	5.326,00	4.761,44
189	Expositor madeira Ilha 2m 3 andar	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	3.800,00	3.800,00	3.397,20
190	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	6.940,00	6.940,00	6.315,40
191	Expositor madeira mdf 4m 4 andar	Unid.	4	Bom	15	1	0,07	0,894	8.500,00	34.000,00	30.396,00
192	Danoneira 35 portas	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	126.551,40	126.551,40	113.136,95
193	Ilha quente marmita 1,5x1,5 mdf tampo de pedra	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	3.500,00	7.000,00	6.258,00
194	Mesa lanchonete pé aço tampo de pedra	Unid.	22	Bom	15	1	0,07	0,894	620,00	13.640,00	12.194,16
195	Cadeira poltrona almofadada	Unid.	32	Bom	15	1	0,07	0,894	531,00	16.992,00	15.190,85
196	Sofá poltrona parede 2,5m	Unid.	2	Bom	10	1	0,10	0,870	2.000,00	4.000,00	3.480,00
197	Sofá poltrona 2 lados 4m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	3.528,00	3.528,00	3.154,03
198	Cestinha plástica	Unid.	30	Bom	5	1	0,20	0,790	55,00	1.650,00	1.303,50
199	Suporte cestas	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	179,00	179,00	164,32
200	Expositor hortifrúti 2,5m	Unid.	6	Bom	15	1	0,07	0,894	6.598,50	39.591,00	35.394,35
201	Ponta de expositor hortifrúti	Unid.	12	Bom	15	1	0,07	0,894	399,00	4.788,00	4.280,47
202	Expositor de ovos 4m 2m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	6.783,60	6.783,60	6.064,54
203	Mesa madeira com pés de aço	Unid.	4	Bom	15	1	0,07	0,894	1.085,00	4.340,00	3.879,96
204	Balança Prix nutricional Etiquetadora	Unid.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	6.940,00	6.940,00	6.315,40
205	Ilha de atendimento mdf quadrada 2,5x2,5m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	6.000,00	6.000,00	5.364,00
206	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	2.591,00	2.591,00	2.254,17
207	Impressora de cupom fiscal	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	585,00	585,00	508,95
208	Check-out compra self completo	Unid.	6	Bom	20	1	0,05	0,910	7.515,00	45.090,00	41.031,90
209	Caixa com Balança	Unid.	18	Bom	20	1	0,05	0,910	2.290,00	41.220,00	37.510,20
210	Computador completo	Unid.	18	Bom	10	1	0,10	0,870	2.591,00	46.638,00	40.575,06
211	Leitor de código de barras	Unid.	18	Bom	10	1	0,10	0,870	155,00	2.790,00	2.427,30
212	Impressora de cupom fiscal	Unid.	18	Bom	10	1	0,10	0,870	585,00	10.530,00	9.161,10
213	Gaveta dinheiro	Unid.	18	Bom	10	1	0,10	0,870	489,00	8.802,00	7.657,74
214	Cadeira secretaria	Unid.	18	Bom	15	1	0,07	0,894	255,00	4.590,00	4.103,46
215	Gôndola de caixa 1,5m	Unid.	7	Bom	15	1	0,07	0,894	1.350,00	9.450,00	8.448,30
216	Expositor de verduras 2,5m	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	3.982,00	3.982,00	3.464,34
217	Expositor refrigerado hortifrúti eletrofrio 9m	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	63.938,00	63.938,00	55.626,06
218	Pallet de ferro	Unid.	10	Bom	15	1	0,07	0,894	1.774,00	17.740,00	15.859,56
219	Expositor de flores	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	2.290,00	2.290,00	2.047,26
220	Mesa escritório em L	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	350,00	700,00	625,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

221	Cadeira secretaria	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	255,00	255,00	227,97
222	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	2.591,00	2.591,00	2.254,17
223	Estante de aço	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	886,00	813,35
224	Armário alto de mdf	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	592,00	592,00	529,25
225	Notebook Acer	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	2.357,00	2.357,00	2.050,59
226	Impressora multifuncional	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	2.099,00	2.099,00	1.826,13
227	Mesa MDF 2m	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	1.390,00	1.390,00	1.242,66
228	Computador completo	Unid.	3	Bom	10	1	0,10	0,870	2.591,00	7.773,00	6.762,51
229	Mesa MDF L	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	799,00	1.598,00	1.428,61
230	Cadeira secretaria	Unid.	4	Bom	15	1	0,07	0,894	255,00	1.020,00	911,88
231	Estante De Aço Multiuso	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	443,00	443,00	406,67
232	Armário mdf alto	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	592,00	592,00	529,25
233	Impressora Canon grande	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	6.219,00	6.219,00	5.410,53
234	Mesa em L MDF	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	799,00	1.598,00	1.428,61
235	Cadeira secretaria	Unid.	3	Bom	15	1	0,07	0,894	255,00	765,00	683,91
236	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	2.591,00	2.591,00	2.254,17
237	Ar condicionado 12.000	Unid.	3	Bom	15	1	0,07	0,894	2.754,00	8.262,00	7.386,23
238	Refrigerador Consul	Unid.	1	Bom	15	1	0,07	0,894	2.369,00	2.369,00	2.117,89
239	Descanso de pé	Unid.	3	Bom	15	1	0,07	0,894	59,90	179,70	160,65
240	Mesa com 2 bancos refeitório	Unid.	4	Bom	15	1	0,07	0,894	2.137,00	8.548,00	7.641,91
241	Refrigerador Consul	Unid.	3	Bom	15	1	0,07	0,894	2.369,00	7.107,00	6.353,66
242	Micro-ondas	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	429,00	858,00	767,05
243	Tv Samsung	Unid.	1	Bom	10	1	0,10	0,870	1.870,00	1.870,00	1.626,90
244	Bebedouro	Unid.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	1.804,00	1.804,00	1.656,07
245	Armário Porta volume aço c/ 9 portas	Unid.	23	Bom	25	1	0,04	0,918	799,90	18.397,70	16.889,09
246	Cesta Plástica	Unid.	120	Bom	5	1	0,20	0,790	55,00	6.600,00	5.214,00
247	Suporte para cesta	Unid.	2	Bom	25	1	0,04	0,918	179,00	358,00	328,64
248	Carrinho industrial Stock Tainer	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	1.395,00	2.790,00	2.494,26
249	Carrinho de limpeza Plástico	Unid.	2	Bom	10	1	0,10	0,870	679,00	1.358,00	1.181,46
250	Carro balde com espremedor	Unid.	2	Bom	10	1	0,10	0,870	799,00	1.598,00	1.390,26
251	Contentor plástico com pedal	Unid.	2	Bom	15	1	0,07	0,894	444,00	888,00	793,87
252	Carro Plataforma	Unid.	3	Bom	15	1	0,07	0,894	1.949,00	5.847,00	5.227,22
253	Carro Armazém para Cargas	Unid.	5	Bom	15	1	0,07	0,894	624,47	3.122,35	2.791,38
254	Sistema de Monitoramento (câmeras)	Cj.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	25.000,00	25.000,00	22.750,00
255	Sistema de Combate a Incêndio (Extintores, etc.)	Cj.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	30.000,00	30.000,00	27.300,00
256	Casa de Máquinas	Cj.	1	Bom	20	1	0,05	0,910	550.000,00	550.000,00	500.500,00
257	Reservatório Metálico com conjunto moto bomba (estimativa)	Cj.	1	Bom	25	1	0,04	0,918	60.000,00	60.000,00	55.080,00
									VALORES TOTAIS:	**4.109.407,95**	**3.708.144,11**

Ou, em números redondos:

R$ 3.708.000,00 (Três milhões e setecentos e oito mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado. As normas técnicas que tratam dos métodos e procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do avaliando.

O conceito de liquidação forçada surgiu em 1997, durante um congresso realizado no IBAPE-SP, quando foi sugerido o cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Desde então, algumas implementações vieram no sentido de consolidar o valor de liquidação forçada como requisito dos laudos de avaliação para garantias e penhoras, quais sejam:

Em 2005, a norma do IBAPE/SP conceituou o valor de liquidação forçada assim: “Valor de liquidação forçada: valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado”.

Usualmente os valores de liquidação forçada são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo valor de mercado para venda à vista do bem, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada de um bem.

Habitualmente, nos laudos de avaliação que elaboramos, adotamos o conceito de liquidez:

1. **Liquidez alta:** Quando se presume que o bem pode ser vendido em até 03 meses depois de colocado à venda;
2. **Liquidez média (normal):** Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 03 meses a um ano da data de disponibilização para venda e;
3. **Liquidez Baixa:** Quando a concretização de venda demorará mais de um ano.

Para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos são adotados para a aplicação da função financeira do Valor Presente sobre o valor de mercado:

Taxa Média de Juros: Em condições normais de mercado, consideram-se os valores de realização futura sem perdas relativas à correção monetária, pois os bens se valorizam e, desta forma, pode-se trabalhar com uma taxa real de desconto (taxa nominal descontada a inflação).

Prazo do Fluxo: Outra variável chave é a velocidade de vendas. Não há indicadores publicados por fontes oficiais que assegurem maior confiabilidade às estimativas formuladas para definir o prazo de venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

O sentimento do avaliador, esta variável deve ser estimada com base na sua experiência e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o bem é vocacionado, ressalvando-se os limites admitidos pelas normas técnicas para a margem de arbítrio.

Assim temos a seguinte equação:

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total da Avaliação;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,50%

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 12 meses.

$$\text{VLF} = 2.854.789{,}20$$

$$\text{VLF} = 23{,}01\%$$

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de 23,01%, resultando no valor de R$ 2.854.789,20.

Ou, em números redondos:

R$ 2.855.000,00 (Dois milhões e oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Foi utilizado **GRAU II** conforme tabela 1 (Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações, isolados) do Item 9.4 da NBR 14.653-5:2006 – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Tabela 1 – Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo.	Para valor de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação.
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada.

Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados).			
Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I
Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.			

XII. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado dos itens avaliando à data da avaliação é de **R$ 3.708.000,00 (Três milhões e setecentos e oito mil reais)**. E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de **23,01%** de deságio, resultando no valor em números redondos de **R$ 2.855.000,00 (Dois milhões e oitocentos e cinquenta e cinco mil reais)**. O presente trabalho atingiu **Grau II** de fundamentação.

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de bens conforme solicitado na data-base Novembro de 2023.

Os bens foram avaliados por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, na localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados.

Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

XIV. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 19 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291

Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia.

Pós-Graduando em Patologia das Construções

Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186

Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150

Membro da Academia da Patologia n° 830

Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 01

Figura 02

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 03

Figura 04

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 05

Figura 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 07

Figura 08

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 09

Figura 10

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 11

Figura 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 13

Figura 14

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 15

Figura 16

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 17

Figura 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 19

Figura 20

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 21

Figura 22

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 23

Figura 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 25

Figura 26

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 27

Figura 28

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 29

Figura 30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 31

Figura 32

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 33

Figura 34

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 35

Figura 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 37

Figura 38

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 39

Figura 40

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 41

Figura 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 43

Figura 44

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 45

Figura 46

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 47

Figura 48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 49

Figura 50

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 51

Figura 52

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 53

Figura 54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 55

Figura 56

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 57

Figura 58

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 59

Figura 60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 61

Figura 62

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 63

Figura 64

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 65

Figura 66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 67

Figura 68

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 69

Figura 70

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 71

Figura 72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 73

Figura 74

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 75

Figura 76

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 77

Figura 78

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 79

Figura 80

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 81

Figura 82

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 83

Figura 84

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 85

Figura 86

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 87

Figura 88

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 89

Figura 90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 91

Figura 92

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 93

Figura 94

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 95

Figura 96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.
Figura 97		**Figura 98**	

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.
Figura 99		**Figura 100**	

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.
Figura 101		**Figura 102**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 103

Figura 104

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 105

Figura 106

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 107

Figura 108

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 109

Figura 110

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 111

Figura 112

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 113

Figura 114

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 115

Figura 116

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 117

Figura 118

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 119

Figura 120

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 121

Figura 122

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 123

Figura 124

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 125

Figura 126

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 127

Figura 128

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 129

Figura 130

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 131

Figura 132

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 133

Figura 134

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 135

Figura 136

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 137

Figura 138

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 139

Figura 140

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 141

Figura 142

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 143

Figura 144

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 145

Figura 146

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 147

Figura 148

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 149

Figura 150

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 151

Figura 152

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 153

Figura 154

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 155

Figura 156

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 157

Figura 158

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 159

Figura 160

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 161

Figura 162

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código u0jvDkTg.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS

Elaborado por: Equipe Técnica da Laudus Engenharia.

CLIENTE: Mara Edith Lourenco & Cia Ltda – Em recuperação Judicial.	**DATA:** 15/12/2023	**DISTRIBUIÇÃO:** SER-LAU-65/23
ASSUNTO: Laudo de Avaliação, com a execução de vistoria, levantamento fotográfico, Memorial de cálculo, Depreciação, Classificação e Enquadramento.		
Participantes da Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia: - Engenheiro Civil Especialista: Rafael André Silva. CREA/SP 5070655291. - Graduanda em Matemática: Amanda Quezia Alves Silva Anotação de Responsabilidade Técnica: 28027230231952855		

Prezados Senhores,

Segue abaixo nosso Relatório sobre a avaliação mercadológica de equipamentos e mobiliário, situados á Rua Dr. Neje Farah, número 333, Bairro Bela Vista, CEP: 13.270-000, na cidade de São José do Rio Pardo, no Estado de São Paulo.

Valor Total:

R$ 2.040.000,00 (Dois milhões e quarenta mil reais)

69906360865

São José do Rio Pardo – SP

2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

SUMÁRIO

I. CONTRATANTE 3

II. CONTRATADA 3

III. INTRODUÇÃO 3

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS 4

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES 4

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS 4

VII. METODOLOGIA 5

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA 6

IX. MEMORIAL DE CALCULO 10

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA 15

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO 17

XII. CONCLUSÃO 18

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE 18

XIV. ENCERRAMENTO 19

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

I. CONTRATANTE

MARA EDITH LOURENCO & CIA LTDA - Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Avenida Professora Luiza Garcia Ribeiro, número 489, Bairro Chlu Andreazza, CEP: 14.270-000, inscrita no CNPJ, sob nº 01.523.743/0001-09, neste ato representada por Mara Edith Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 15.131.381 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 032.851.088-27, e Marise Mirian Lourenço, brasileira, empresária, portadora da Célula de identidade n° 17.210.594 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n° 081.524.088-08.

II. CONTRATADA

LAUDUS AUDITORIAS, AVALIACOES E PERICIAS DE ENGENHARIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.835.830/0001-53, IE: 391.172.390.118, com sede na Rua Manoel Fráguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael@laudusengenharia.com, neste ato representada por seu Diretor e Responsável Técnico Rafael André Silva, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho, devidamente inscrito no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 50706552911, Pós-Graduado em Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia, Pós-Graduando em Patologia das Construções, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP sob o número 2214, Membro da Academia da Patologia n° 830, Corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI/SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob os números 180.186 Pessoa Física e 32.395 Pessoa Jurídica e CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliário sob o número 024.150, portador da Carteira de Identidade nº 40.049.355-X e do Cadastro de Pessoas Físicas n° 425.430.318-12, residente e domiciliado na Rua Manoel Fraguas, nº 81, Bairro Conjunto Habitacional Margarida Raymundo Berchieri, CEP: 14.890-256, na cidade de Jaboticabal, Estado de São Paulo, com endereço eletrônico rafael.consultoria.engenharia@gmail.com e pelo telefone celular +55 (16) 99199-9158.

III. INTRODUÇÃO

O objetivo geral deste lauto visa fornecer elementos técnicos objetivos, racionais e lógicos, fundamentados em princípios físicos e matemáticos aplicados à engenharia de avaliações. Desta forma, fornecer, subsídios contundentes e esclarecedores de todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia de Avaliações envolvidos na lide.

O objetivo específico deste trabalho é a realização da Avaliação Mercadológica para apuração do valor de mercado de acordo com sua natureza de funcionamento, estado de conservação, manutenção e agressividade os bens solicitados, que existam fisicamente, além de estabelecer de forma fundamentada os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

valores com eles relacionados, conforme contratação da prestação de serviços, elaborar o presente laudo e esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de engenharia.

IV. PRINCÍPIOS, PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com 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.

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito ou funcionamento do equipamento, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. E, partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

Foram realizados questionamentos e inquirições aos presentes no dia da avaliação para melhor compreensão dos fatos. Informações essas que foram usadas como subsídio para a confecção desse laudo.

V. DO AGENDAMENTO E DOS PRESENTES

A vistoria nas dependências do imóvel (Loja 05) para realização do Laudo de Avaliação foi realizada no dia 24 de Novembro de 2023, Sexta-Feira, às 08h00min, no endereço: Rua Dr. Neje Farah, número 333, Bairro Bela Vista, CEP: 13.270-000, na cidade de São José do Rio Pardo, no Estado de São Paulo. Onde estava presente a Sr. Richard Procópio, gerente e representante do grupo, o qual franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou este subscritor durante a vistoria.

É o exame circunstanciado e consequente descrição do bem inspecionado, visando sua classificação em relação ao universo que pertence.

VI. CRITÉRIOS ADOTADOS

A metodologia para realização da avaliação, em geral, consiste em etapas fundamentais sendo estas o trabalho de campo, a investigação técnica e a fase conclusiva. A vistoria e análise do trabalho de campo podem e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

devem ser acompanhadas de investigações "*in loco*", havendo a necessidade de serem complementadas com calculo e pesquisas de mercado e outras fontes de informação, para se alcançar a conclusão, com fundamentação. O conteúdo dos trabalhos técnicos apresentados é de inteira responsabilidade de seus autores.

Ressalto que este laudo e todas as informações necessárias para sua elaboração tem caráter confidencial, quaisquer informações adicionais e esclarecimentos posteriores, só serão fornecidos mediante solicitação feita por escrito pelo interessado.

Este laudo foi desenvolvido com base em estimativas de técnicos com grande capacidade e experiência profissional, além de informações obtidas através de extensa pesquisa de mercado, conhecimento das diligências e reuniões, onde foram fornecidas importantes informações por parte desta empresa.

A vida útil dos bens foi determinada mediante a um estudo prévio de acordo com a natureza de funcionamento, estado de conservação e manutenção. O valor determinado para cada um dos bens corresponde ao seu valor justo, ou seja, enquanto os bens se manterem em operação em condições similares àquelas em que operavam na data da vistoria técnica.

Os valores foram determinados mediante níveis de preços vigentes na data de referência do estudo, sem levar em conta à situação conjuntural que poderia alterar pontualmente a avaliação dos imobilizados.

VII. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é selecionada em função da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. Sua escolha deve ser justificada atendo-se ao estabelecido na parte 5 da NBR 14.653, com o objetivo de mostrar o comportamento do mercado por meio de modelos que demonstrem racionalmente o convencimento do valor.

No processo de ajuste para a determinação do valor de mercado foram obedecidos os ditames do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A avaliação de bens de produção em geral, como máquinas e equipamentos, constitui um processo delicado e extenso de desenvolvimento dos trabalhos, tendo em vista os dados e fatores a serem tomados em consideração para que o resultado represente um retrato tão fiel quanto possível da realidade encontrada, observada a finalidade pretendida.

No ajuste de valor das máquinas e equipamentos adotamos o método de custos (comparativo direto e quantificação) com pesquisa de valores junto aos fabricantes e revendedores dos bens em estado de novo, complementando o estudo com a aplicação de percentuais corretivos em função da idade aparente dos bens em análise, estado de conservação, qualidade da manutenção empregada e vida útil remanescente, elementos disponíveis na literatura técnica sobre o assunto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam uma metodologia indicada, a saber:

MCDRE – MÉTODO COMPARATIVO DE REPOSIÇÃO DE EQUIPAMENTOS: Tal Método consiste na obtenção de orçamento sumário ou detalhado para fornecimento de equipamentos novos, iguais, similares ou equivalentes aos avaliandos, acrescidos dos custos relativos a impostos, despesas com projetos de engenharia, frete e montagem. E para a depreciação das maquinas foi utilizado o Método proposto que leva em consideração estágio de manutenção, coeficiente de trabalho, idade e vida útil.

Os itens desta avaliação estão em operação, e com constante manutenção. Todas os equipamentos foram inspecionados e sucintamente descritos com o mínimo necessário para sua completa identificação e cotação junto a seus respectivos fornecedores, descritos, e contatados a fim de se obter o valor de novo e ou similares modernos em produção atual.

VIII. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

Método de aplicação de Depreciação Técnica das Máquinas e Equipamentos: Para a depreciação das máquinas e equipamentos será aplicado o método indicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, que é um estudo que disponibiliza ao engenheiro avaliador, ferramentas de trabalho que traduzam a realidade do mercado quanto à depreciação de bens móveis e que conceitualmente estejam alinhadas ao Estudo de Vidas Úteis de Máquinas.

Todos os estudos foram elaborados observando-se os comportamentos de máquinas e equipamentos usados e à venda, o que propiciou a geração de uma curva de depreciação que mede os valores de reposição de mercado para equipamentos em bom estado de conservação, uma vez que o equipamento ao ser colocado à venda usualmente recebe uma manutenção ou pequena reforma.

Para o desenvolvimento deste novo conceito de depreciação a metodologia utilizada foi a de inferir curvas de depreciações, modeladas através de dados de mercado (bens novos e usados), a partir de uma amostragem de 850 máquinas e equipamentos, coletados em um período de 03 meses, condição que visou afastar a influência de variações de preços no tempo.

Um dos grandes méritos desta abordagem reside exatamente no fato de apoiar-se em constatações, visto que as curvas de depreciações existentes são teóricas e baseadas em modelos matemáticos.

“Novos Conceitos de Depreciação de Máquinas e Equipamentos” foi demonstrado no COBREAP de 2009 em São Paulo e no Encontro de Avaliadores Pan-americano em Bogotá, tendo sido recomendado como modelo para utilização nas avaliações. Os bens em oferta, que constituíram a amostra do trabalho, em sua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

maioria apresentavam bom estado de conservação e foram agrupados em suas respectivas vidas úteis (10,15, 20 anos), onde foram analisadas as relações entre os valores dos bens novos e usados à venda, gerando vários modelos. No caso em questão será utilizado o modelo para vida útil conforme quadro anexo neste estudo.

Estas curvas foram consolidadas em um modelo que relaciona a idade transcorrida em função da vida útil do bem (i/v). Desta forma, podem ser usadas para qualquer vida útil prevista sem necessidade de extrapolação.

Apresenta-se a seguir a curva consolidada (relação idade transcorrida / vida útil), que ora é proposta para uso em casos de equipamentos em bom estado de conservação ou submetidos a pequenas reformas.

Ainda, a partir dos estudos realizados, para máquinas e equipamentos em estado de conservação regular, sugere-se a consideração da curva de abaixo reproduzida:

Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
0,00	0,95	0,95
0,05	0,91	0,89
0,10	0,87	0,82
0,15	0,83	0,76
0,20	0,79	0,71
0,25	0,76	0,67
0,30	0,72	0,63
0,35	0,68	0,59
0,40	0,65	0,55
0,45	0,62	0,52
0,50	0,58	0,49
0,55	0,55	0,45
0,60	0,52	0,42
0,65	0,49	0,39
0,70	0,47	0,37
0,75	0,44	0,35
0,80	0,41	0,32
0,85	0,39	0,29
0,90	0,36	0,26
0,95	0,34	0,24
1,00	0,32	0,22

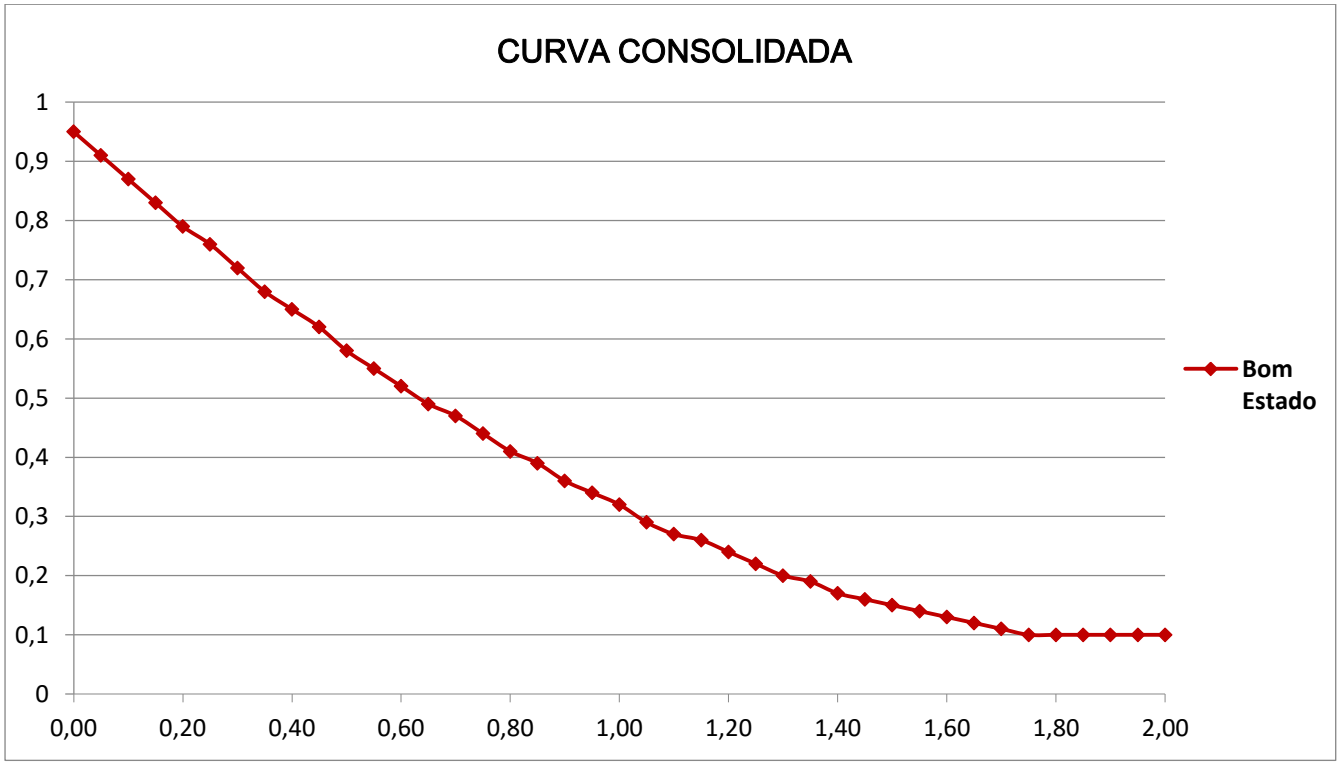
Fonte – IBAPE/SP.

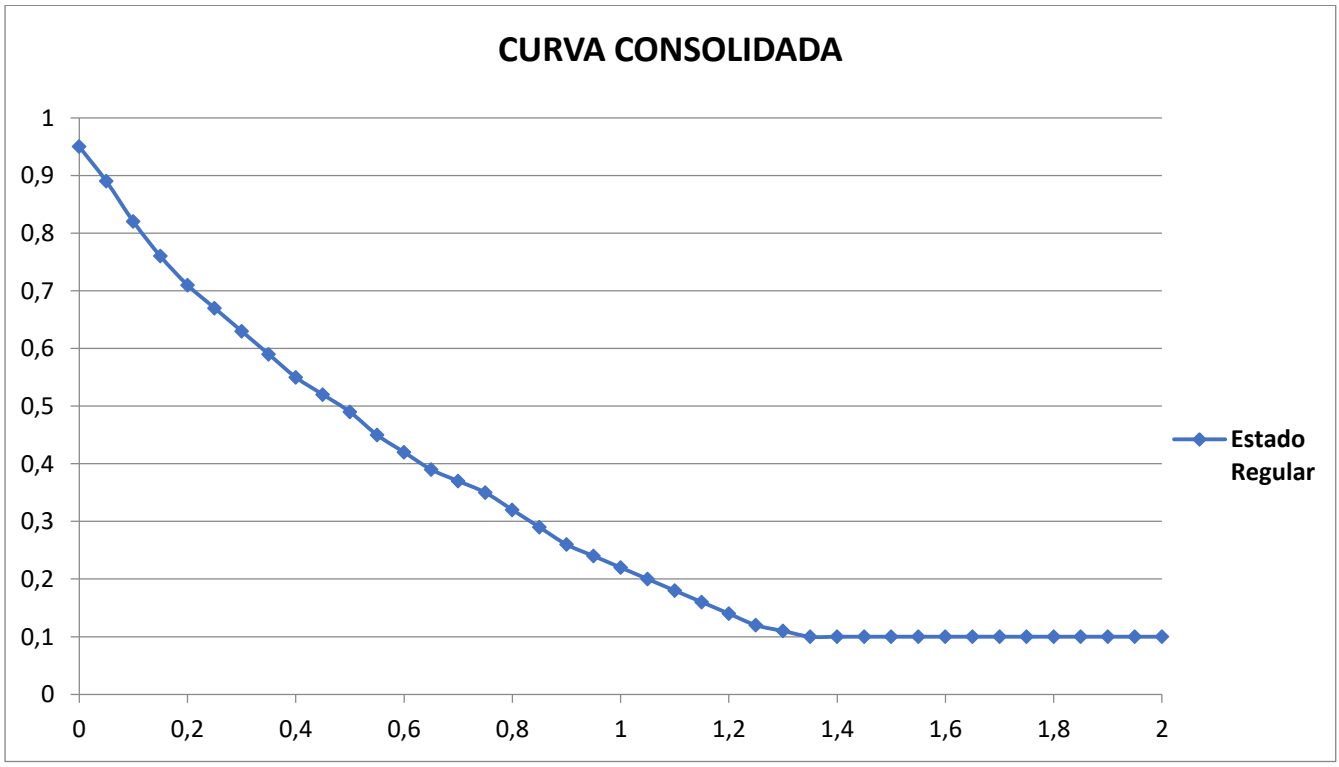
Tabela 01 – Coeficiente de Depreciação.

DEPRECIAÇÃO		
i/v	Bom Estado	Estado Regular
CONTINUAÇÃO		
1,05	0,29	0,20
1,10	0,27	0,18
1,15	0,26	0,16
1,20	0,24	0,14
1,25	0,22	0,12
1,30	0,20	0,11
1,35	0,19	0,10
1,40	0,17	0,10
1,45	0,16	0,10
1,50	0,15	0,10
1,55	0,14	0,10
1,60	0,13	0,10
1,65	0,12	0,10
1,70	0,11	0,10
1,75	0,10	0,10
1,80	0,10	0,10
1,85	0,10	0,10
1,90	0,10	0,10
1,95	0,10	0,10
2,00	0,10	0,10

Fonte – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.





Para o presente trabalho, este signatário utilizou-se do quadro a seguir para obter a vida útil aproximada dos Equipamentos, Eletrônicos e Mobiliários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Tabela 02 – Estimativa de Vida Útil por Categoria.	
DESCRIÇÃO	**VIDA ÚTIL ECONÔMICA**
Bens depreciáveis usados em todas as atividades exceto como indicado:	
Móveis, utensílios equipamentos de escritório: inclui todos os que não sejam parte integrante ou estrutural do edifício e máquinas e equipamentos utilizados na preparação de papeis ou sados. Abrange bens tais como: Mesas, arquivos, cofres, máquinas de escrever, de calcular e de contabilidade, de processamento de dado, comunicações, equipamentos de duplicação e copiador.	10 a 16 anos
Móveis e Utensílios	10 anos
Equipamento de transporte	
Utilitário	10 anos
Veículo de passeio particular	10 anos
Veículo de passeio de empresa (frota)	03 a 05 anos
Caminhão Leve	15 anos
Caminhão Médio	12 anos
Caminhão Pesado	10 anos
Equipamentos Gerais	
Forno Elétrico	15 anos
Forno Industrial	25 anos
Tanques em Geral	25 anos
Ventilado e Exaustor	15 anos
Seladora	15 anos
Impressora Laser de grande velocidade e capacidade	10 anos
Automóveis, Taxi	3 a 4 anos
Tanque de combustível	30 anos
Máquinas e aparelhos de Ar-condicionado.	10 anos
Equipamentos em aço inox	25 anos
Câmara frigorifica	20 anos
Eletrodomesticos	10 a 16 anos
Fonte: BENVENHO, AGNALDO, Avaliação de Máquinas, Equipamentos, instalações e complexos industriais. IBAPE, Engenharia de Avaliações V.2.	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

IX. MEMORIAL DE CALCULO

Com base em informações coletadas com o contratante, “in loco” e no mercado, seguem as relações dos bens já com valor final, ou seja, depreciado.

Para melhor desenvolvimento dos cálculos, este signatário utilizou-se do Software Excel para realização dos cálculos.

O procedimento foi buscar a vida útil média pelo tempo de aquisição, Informação obtida pela idade aparente, ou pelo contratante onde informa o ano de aquisição do bem e estimativa com base no estado de conservação aparente.

Para a elaboração da planilha, foram levados em considerações os modelos e marcas dos equipamentos, e quando não identificados, este subscritor utilizou-se de equipamentos similares com as mesmas características físicas e técnicas, recorrendo a sites de venda.

Igualmente, todas as amostras dos produtos foram coletadas como novas, e assim obteve-se o valor global, como se fossem novos, entretanto após realizar a depreciação adequada em cada item individual de acordo com a classificação obteve-se o valor final.

Dada a especificidade de cada item a ser avaliados, foram realizadas cotações diretamente com os fabricantes, para melhor desenvolvimento das pesquisas.

O quadro a seguir, melhor demonstra a classificação e calculo dos equipamentos e mobílias:

Avaliação de Ativos São José do Rio Pardo (LOJA 5)

Item	Descrição	Unid.	Qtde.	Estado	Vida (anos)		i/v	Coef. Depr.	Valores (R$)		
					Útil	Tran.			Unitário	Sub Total	Depreciado
1	Mesa madeira	Unid.	29	Bom	15	6	0,40	0,65	550,00	15.950,00	10.367,50
2	Cadeira madeira almofadada	Unid.	54	Bom	15	6	0,40	0,65	329,00	17.766,00	11.547,90
3	Balcão em L mdf e pedra	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	2.000,00	2.000,00	1.440,00
4	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
5	Leitor de código de barras	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	155,00	155,00	89,90
6	Impressora de cupom fiscal	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	859,00	859,00	498,22
7	Monitor	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	260,00	260,00	150,80
8	Bancada com Pia inox 2m	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.493,00	1.493,00	1.074,96
9	Forno Oster	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	739,00	739,00	428,62
10	Refrigerador horizontal inox 1,5m	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	5.789,00	5.789,00	3.357,62
11	Balcão de atendimento quente 1,2m	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	2.556,00	2.556,00	1.482,48
12	Balcão refrigerado de atendimento 1,2m	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	3.787,00	3.787,00	2.196,46
13	Balcão bistrô p/ saladas refrigerado mdf e pedra 3m	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	9.150,00	9.150,00	6.588,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

14	Rechaud	Unid.	7	Bom	25	5	0,20	0,79	339,00	2.373,00	1.874,67
15	Balcão mdf e pedra 3m	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	6.000,00	6.000,00	4.320,00
16	Balança prix	Unid.	2	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	13.880,00	10.548,80
17	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
18	Estante De Aço Multiuso	Unid.	14	Bom	25	7,5	0,30	0,72	545,00	7.630,00	5.493,60
19	Bancada de inox 2m	Unid.	14	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	18.382,00	13.235,04
20	Lixeira C/ Pedal Branca 100 L Retangular Marfinite	Unid.	3	Bom	10	5	0,50	0,58	199,90	599,70	347,83
21	Lixo inox	Unid.	3	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.176,00	3.528,00	2.540,16
22	Fritadeira 20L	Unid.	2	Bom	15	7,5	0,50	0,58	2.041,00	4.082,00	2.367,56
23	Fogão industrial 6 bocas	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	2.830,00	2.830,00	1.471,60
24	Fogão industrial 2 bocas	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	599,00	599,00	251,58
25	Coifa inox 1x3	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	8.890,00	8.890,00	7.023,10
26	Forno industrial Pratica	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	20.076,00	20.076,00	14.454,72
27	Panela de pressão 20L	Unid.	4	Bom	25	5	0,20	0,79	473,00	1.892,00	1.494,68
28	Processador Metvisa	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	3.399,00	3.399,00	1.767,48
29	Coifa 2x1	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	5.300,00	5.300,00	4.187,00
30	Liquidificador	Unid.	3	Bom	15	6	0,40	0,65	1.123,00	3.369,00	2.189,85
31	Liquidificador G .PANIS	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	5.840,00	5.840,00	3.796,00
32	Câmara fria 2x4m	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	40.255,00	40.255,00	28.983,60
33	Armário fechado massa	Unid.	6	Regular	15	6	0,40	0,55	649,00	3.894,00	2.141,70
34	Carrinho Esteira bandejas	Unid.	3	Regular	25	5	0,20	0,71	2.117,00	6.351,00	4.509,21
35	Caixa branca Box	Unid.	6	Bom	15	3	0,20	0,79	319,00	1.914,00	1.512,06
36	Balança prix	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	6.940,00	5.274,40
37	Batedeira Skymsen	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	3.999,00	7.998,00	5.198,70
38	Micro-ondas	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	429,00	429,00	308,88
39	Batedeira de massa 18kg	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	5.209,00	5.209,00	3.750,48
40	Forno pães prática	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	20.076,00	40.152,00	28.909,44
41	Forno horizontal 2 andar	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	8.368,00	8.368,00	6.024,96
42	Forno aquecer pão	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	8.999,00	8.999,00	6.479,28
43	Fogão industrial 4 bocas	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	1.857,00	1.857,00	965,64
44	Modeladora pães com picadora	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	13.038,00	13.038,00	9.387,36
45	Cilindro	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	12.160,00	12.160,00	6.323,20
46	Refrigerador	Unid.	1	Regular	15	4,5	0,30	0,63	2.184,05	2.184,05	1.375,95
47	Masseira 25kg	Unid.	1	Bom	15	9	0,60	0,52	20.600,00	20.600,00	10.712,00
48	Climatizadora	Unid.	2	Bom	25	7,5	0,30	0,72	13.949,00	27.898,00	20.086,56
49	Seladora de pedal	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	1.246,00	1.246,00	722,68
50	Divisora	Unid.	1	Regular	20	12	0,60	0,42	4.490,00	4.490,00	1.885,80
51	Balança prix	Unid.	7	Bom	20	5	0,25	0,76	6.940,00	48.580,00	36.920,80
52	Bancada inox 2m	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	1.313,00	1.313,00	761,54
53	Bancada mdf padaria 3,5m	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	5.200,00	10.400,00	7.488,00
55	Balcão de atendimento quente 2,5m	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	5.666,00	11.332,00	8.159,04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

56	Balcão de atendimento refrigerado 2,5m	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	4.000,00	8.000,00	5.760,00
57	Embaladora Seladora	Unid.	1	Regular	20	8	0,40	0,55	470,00	940,00	258,50
58	Elevador de cargas RBA 2 paradas	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	43.000,00	43.000,00	32.680,00
59	Máquina açar frango	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	4.699,00	4.699,00	2.725,42
60	Caixa branca fechada Box media	Unid.	26	Bom	15	3	0,20	0,79	255,00	255,00	5.237,70
61	Câmara fria 2x5m	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	41.647,28	41.647,28	29.986,04
62	Estante De Aço Multiuso	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	545,00	14.170,00	392,40
63	Bancada de inox 2m	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	1.313,00	945,36
64	Embaladora Seladora	Unid.	2	Regular	20	8	0,40	0,55	470,00	940,00	517,00
65	Lixeira C/ Pedal Branca 100 L Retangular Marfinite	Unid.	3	Bom	10	5	0,50	0,58	199,90	599,70	347,83
66	Bebedouro	Unid.	3	Bom	15	6	0,40	0,65	864,00	2.592,00	1.684,80
67	Mesas de escritório	Unid.	1	Regular	15	7,5	0,50	0,49	414,00	414,00	202,86
68	Cadeira pé palito	Unid.	1	Regular	15	7,5	0,50	0,49	108,00	108,00	52,92
69	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
70	Leitor de código de barras	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	155,00	155,00	89,90
71	Impressora etiqueta	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	1.769,00	1.769,00	1.344,44
72	Maquina lava piso	Unid.	1	Bom	10	3	0,30	0,72	14.096,00	14.096,00	10.149,12
73	Bancada em inox	Unid.	7	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	9.191,00	6.617,52
74	Seladora a vácuo	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	1.260,00	1.260,00	907,20
75	Estante De Aço Multiuso	Unid.	18	Bom	15	7,5	0,50	0,58	545,00	9.810,00	5.689,80
76	Balcão refrigerado 4m	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	19.444,00	38.888,00	25.277,20
77	Fatiadora de frios	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	6.500,00	13.000,00	8.450,00
78	Câmara fria 2x4m	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	23.518,00	23.518,00	16.932,96
79	Câmara fria 4mx5m	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	50.909,00	50.909,00	36.654,48
80	Câmara fria congelada 4mx5m	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	56.585,00	56.585,00	40.741,20
81	Câmara fria congelada 2x4m	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	56.475,00	56.475,00	40.662,00
82	Câmara fria resfriada 6x6	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	80.510,00	80.510,00	57.967,20
83	Gancheira inox	Unid.	8	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.500,00	12.000,00	8.640,00
84	Bancada de inox tampo de polietileno	Unid.	8	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.313,00	10.504,00	7.562,88
85	Moedor de carne	Unid.	2	Regular	15	7,5	0,50	0,49	4.203,00	8.406,00	4.118,94
86	Batedor linguiça	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	9.627,00	9.627,00	6.257,55
87	Fita serra	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	6.000,00	6.000,00	3.900,00
88	Carrinho inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	2.695,00	2.695,00	1.940,40
89	Embaladora Seladora	Unid.	1	Regular	15	7,5	0,50	0,49	470,00	470,00	230,30
90	Lixeira C/ Pedal Branca 100 L Retangular Marfinite	Unid.	2	Bom	10	5	0,50	0,58	199,90	399,80	231,88
91	Lixo inox	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.176,00	1.176,00	846,72
92	Televisor	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	1.709,00	1.709,00	991,22
93	Balcão refrigerado açougue 4,5m	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	26.226,00	52.452,00	34.093,80
94	Tanque inox	Unid.	5	Bom	25	7,5	0,30	0,72	841,00	4.205,00	3.027,60
95	Paleteira	Unid.	2	Regular	25	10	0,40	0,55	1.890,00	3.780,00	2.079,00
96	Carrinho carne inox vertical	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	2.800,00	2.800,00	2.016,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

97	Porta palet aço regulável travado	Mód.	68	Bom	25	5	0,20	0,79	2.312,00	157.216,00	124.200,64
98	Escada multifuncional industrial	Unid.	1	Bom	25	10	0,40	0,65	3.590,00	3.590,00	2.333,50
99	Forno de pães	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	8.392,00	8.392,00	6.629,68
100	Carrinho de mão para Carga	Unid.	3	Regular	20	10	0,50	0,49	438,00	1.314,00	643,86
101	Balança prix 350kg	Unid.	1	Bom	20	7	0,35	0,68	3.930,00	3.930,00	2.672,40
102	Escada de alumínio extensiva	Unid.	1	Bom	25	5	0,20	0,79	955,00	955,00	754,45
103	Fritadeira 20L	Unid.	1	Regular	15	9	0,60	0,42	2.041,00	2.041,00	857,22
104	Ar condicionado 12.000 BTU	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	2.754,00	2.754,00	1.982,88
105	Armário aço fechado	Unid.	1	Bom	25	7,5	0,30	0,72	1.270,00	1.270,00	914,40
106	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
107	Cadeira secretaria	Unid.	3	Bom	15	7,5	0,50	0,58	255,00	765,00	443,70
108	Mesa escritório	Unid.	2	Regular	15	9	0,60	0,42	414,00	828,00	347,76
109	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
110	Monitor	Unid.	3	Bom	10	5	0,50	0,58	260,00	780,00	452,40
111	Armário mdf alto	Unid.	2	Bom	15	6	0,40	0,65	592,00	1.184,00	769,60
112	Cadeira secretaria	Unid.	7	Bom	15	7,5	0,50	0,58	255,00	1.785,00	1.035,30
113	Ar condicionado 12.000	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	2.754,00	5.508,00	3.965,76
114	Vitrine pequena	Unid.	2	Regular	15	9	0,60	0,42	1.521,00	3.042,00	1.277,64
115	Computador completo	Unid.	2	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	5.182,00	3.005,56
116	Impressora de cupom fiscal	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	585,00	585,00	339,30
117	Cadeira secretaria	Unid.	4	Bom	15	7,5	0,50	0,58	255,00	1.020,00	591,60
118	Balcão atendimento duplo 6m	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	8.085,00	8.085,00	5.821,20
119	Leitor de ponto digital	Unid.	2	Bom	10	3	0,30	0,72	2.171,00	4.342,00	3.126,24
120	Computador completo	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	2.591,00	1.502,78
121	Impressora de cupom fiscal	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	585,00	585,00	339,30
122	Armário mdf guarda-volumes 25 espaços	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	4.840,00	9.680,00	6.969,60
123	Sistema de Som ambiente	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	7.500,00	7.500,00	5.400,00
126	Expositor mdf parede tempero 10m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	12.935,00	12.935,00	8.407,75
127	Geladeira autosserviço eletrofrio 12 portas verdura	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	44.404,00	44.404,00	31.970,88
128	Expositor mdf parede ovo 4m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	4.342,00	4.342,00	2.822,30
129	Balcão autosserviço padaria refrigerado horiz. 2,5m	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	9.972,00	9.972,00	7.179,84
130	Ilha mdf hortifruti quadrada 1,5x1,5m	Unid.	4	Bom	15	6	0,40	0,65	3.500,00	14.000,00	9.100,00
131	Ilha mdf hortifruti 1,5x5m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	5.326,00	5.326,00	3.461,90
132	Ilha mdf hortifruti 1,5x3,5m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	5.000,00	5.000,00	3.250,00
133	Ilha mdf hortifruti 1,5x2,5m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	4.399,00	4.399,00	2.859,35
134	Freezer refrigerado horizontal Ilha eletrofrio	Unid.	16	Bom	15	4,5	0,30	0,72	3.999,00	63.984,00	46.068,48
135	Balcão autoatendimento rotisseria refrigerado 4x1m	Unid.	1	Bom	15	4,5	0,30	0,72	19.444,00	19.444,00	13.999,68
136	Expositor mdf ilha ,5x1m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	5.326,00	5.326,00	3.461,90
137	Expositor Gaveta vidro 2x1	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	2.500,00	2.500,00	1.450,00
138	Mesa de exposição madeira 2x1m	Unid.	2	Bom	15	4,5	0,30	0,72	2.290,00	4.580,00	3.297,60
139	Expositor mdf parede pães 6m Pro market	Unid.	2	Bom	15	7,5	0,50	0,58	18.000,00	36.000,00	20.880,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

140	Expositor laticínios Danoneira frente e verso 32P	Unid.	1	Bom	15	3	0,20	0,79	100.000,00	100.000,00	79.000,00
141	Autosserviço refrigerado vertical 8 portas eletrofio	Unid.	2	Bom	15	3	0,20	0,79	29.935,10	59.870,20	47.297,46
142	Expositor mdf parede churrasco L 6m	Unid.	1	Bom	15	6	0,40	0,65	5.967,50	5.967,50	3.878,88
143	Walk In Cooler 7 porta 3x5 tipo Câmara fria	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	73.000,00	73.000,00	52.560,00
144	Certinha plástica	Unid.	100	Bom	5	1	0,20	0,79	55,00	5.500,00	4.345,00
145	Suporte para cesta	Unid.	2	Bom	25	5	0,20	0,79	179,00	358,00	282,82
146	Adega mdf em U 3mx7mx3m	Unid.	1	Bom	10	5	0,50	0,58	18.000,00	18.000,00	10.440,00
147	Gôndola 6 bandeja frente e verso módulo	Unid.	40	Bom	25	10	0,40	0,65	2.241,00	89.640,00	58.266,00
148	Frente de gondola	Unid.	16	Bom	15	4,5	0,30	0,72	1.560,00	24.960,00	17.971,20
149	Gôndola média farmácia frente e verso 6 bandeja	Unid.	7	Bom	25	5	0,20	0,79	1.156,00	8.092,00	6.392,68
150	Frente gondola farmácia	Unid.	3	Bom	25	5	0,20	0,79	830,00	2.490,00	1.967,10
151	Gôndola check-out 1,5m	Unid.	7	Bom	15	4,5	0,30	0,72	1.350,00	9.450,00	6.804,00
152	Balcão de caixa com Balança	Unid.	10	Bom	20	3	0,15	0,83	2.290,00	22.900,00	19.007,00
153	Caixa sem Balança	Unid.	2	Bom	20	3	0,15	0,83	1.851,00	3.702,00	3.072,66
154	Computador completo	Unid.	10	Bom	10	5	0,50	0,58	2.591,00	25.910,00	15.027,80
155	Gaveta de caixa Elgin	Unid.	10	Bom	10	5	0,50	0,58	489,00	4.890,00	2.836,20
156	Impressora cupom fiscal	Unid.	10	Bom	10	5	0,50	0,58	585,00	5.850,00	3.393,00
157	Cadeira secretaria	Unid.	12	Bom	15	7,5	0,50	0,58	255,00	3.060,00	1.774,80
158	self checkout completo	Unid.	2	Bom	10	3	0,30	0,72	7.515,00	15.030,00	10.821,60
159	Carrinho Supermercado grande	Unid.	60	Bom	25	5	0,20	0,79	682,00	40.920,00	32.326,80
160	Carrinho Supermercado médio	Unid.	20	Bom	25	5	0,20	0,79	667,00	13.340,00	10.538,60
161	Carrinho Supermercado duplo andar	Unid.	10	Bom	25	5	0,20	0,79	733,00	7.330,00	5.790,70
162	Carrinho de criança com assento	Unid.	6	Bom	20	5	0,25	0,76	1.098,00	6.588,00	5.006,88
163	Elevador pessoas 2 paradas Thor	Unid.	1	Bom	20	3	0,15	0,83	70.000,00	70.000,00	58.100,00
164	Armário Guarda-volumes aço 16	Unid.	2	Regular	25	10	0,40	0,55	1.958,00	3.916,00	2.153,80
165	Armário Guarda-volumes aço 9	Unid.	2	Regular	25	5	0,20	0,71	1.003,50	2.007,00	1.424,97
166	Mesa de aço com 2 bancos 3m	Unid.	1	Bom	25	10	0,40	0,65	2.137,00	2.137,00	1.389,05
167	Longarina 5 Cadeira	Unid.	2	Bom	15	12	0,80	0,41	1.200,00	2.400,00	984,00
168	Micro-ondas	Unid.	1	Bom	15	7,5	0,50	0,58	429,00	429,00	248,82
169	Casa de Máquina	Unid.	1	Bom	20	2	0,10	0,87	550.000,00	550.000,00	478.500,00
170	Bebedouro	Unid.	2	Regular	15	7,5	0,50	0,49	864,00	1.728,00	846,72
171	Extintor ABC 4 Kg	Unid.	29	Bom	20	6	0,30	0,72	214,00	6.206,00	4.468,32
172	Extintor BC 4 Kg	Unid.	4	Bom	20	6	0,30	0,72	199,89	799,56	575,68
173	Extintor BC CO^2 4 Kg	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	720,00	720,00	518,40
174	Extintor BC CO^2 6 Kg	Unid.	1	Bom	20	6	0,30	0,72	735,00	735,00	529,20
175	Hidrante (Tipo 2) 30m	Unid.	7	Bom	20	5	0,25	0,76	1.506,00	10.542,00	8.011,92
176	Hidrante (Tipo 2) 15m	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	1.320,00	1.320,00	1.003,20
177	Sistema de monitoramento (130 câmeras+ 5 DVR's)	Unid.	1	Bom	20	5	0,25	0,76	23.000,00	23.000,00	17.480,00
									VALORES TOTAIS:	**2.748.726,79**	**2.039.813,16**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Ou, em números redondos:

R$ 2.040.000,00 (Dois milhões e quarenta mil reais)

X. VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada ou valor para venda em período inferior àquele que normalmente ocorre no mercado. As normas técnicas que tratam dos métodos e procedimentos para avaliação de imóveis definem os diversos critérios para cálculo do valor de mercado para venda dos bens e, entre as finalidades do laudo, apontam as garantias e penhoras, porém não avançam no quesito valor de liquidação forçada, limitando-se a reconhecer a sua finalidade e estabelecer definições quanto à sua nomenclatura. Não há, portanto, um modelo a ser observado pelos peritos avaliadores no que trata do cálculo do valor de liquidação forçada, deixando a seus arbítrios as análises das características de atratividade e liquidez do avaliando.

O conceito de liquidação forçada surgiu em 1997, durante um congresso realizado no IBAPE-SP, quando foi sugerido o cálculo com base no valor presente do resultado calculado para o valor de mercado, considerando um prazo para a concretização da venda e uma taxa de juros definida pelo contratante. Desde então, algumas implementações vieram no sentido de consolidar o valor de liquidação forçada como requisito dos laudos de avaliação para garantias e penhoras, quais sejam:

Em 2005, a norma do IBAPE/SP conceituou o valor de liquidação forçada assim: “Valor de liquidação forçada: valor para situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve ser utilizado também o valor de mercado”.

Usualmente os valores de liquidação forçada são calculados por uma função financeira onde as variáveis são definidas pelo valor de mercado para venda à vista do bem, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigentes, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada de um bem.

Habitualmente, nos laudos de avaliação que elaboramos, adotamos o conceito de liquidez:

1. **Liquidez alta:** Quando se presume que o bem pode ser vendido em até 03 meses depois de colocado à venda;
2. **Liquidez média (normal):** Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 03 meses a um ano da data de disponibilização para venda e;
3. **Liquidez Baixa:** Quando a concretização de venda demorará mais de um ano.

Para o cálculo do valor de liquidação forçada, os seguintes pressupostos são adotados para a aplicação da função financeira do Valor Presente sobre o valor de mercado:

Taxa Média de Juros: Em condições normais de mercado, consideram-se os valores de realização futura sem perdas relativas à correção monetária, pois os bens se valorizam e, desta forma, pode-se trabalhar com uma taxa real de desconto (taxa nominal descontada a inflação).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Prazo do Fluxo: Outra variável chave é a velocidade de vendas. Não há indicadores publicados por fontes oficiais que assegurem maior confiabilidade às estimativas formuladas para definir o prazo de venda.

O sentimento do avaliador, esta variável deve ser estimada com base na sua experiência e nas expectativas decorrentes do segmento de mercado ao qual o bem é vocacionado, ressalvando-se os limites admitidos pelas normas técnicas para a margem de arbítrio.

Assim temos a seguinte equação:

$$\boldsymbol{VLF = \frac{V_T}{D}}$$

Onde:

VLF: Valor para Liquidação Forçada;

V_T: Valor Total da Avaliação;

D: Deságio;

O deságio é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{D = (1 + i)^n}$$

Onde:

i: Taxa de Juros mensal = 2,50%

n: Número de meses de absorção pelo mercado = 12 meses.

$$\mathrm{VLF} = 1.774.596{,}00$$

$$\mathrm{VLF} = 23{,}01\%$$

Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário que, sobre o valor de mercado obtido, apliquemos um deságio que tenha equivalência ao tempo esperado, no presente caso em torno de 23,01%, resultando no valor de R$ 1.774.596,00.

Ou, em números redondos:

R$ 1.775.000,00 (Um milhão e setecentos e setenta e cinco mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

XI. GRAU DE AGREGAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Foi utilizado **GRAU II** conforme tabela 1 (Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações, isolados) do Item 9.4 da NBR 14.653-5:2006 – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Tabela 1 – Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo.	Para valor de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação.
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada.

Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados).			
Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I
Fonte – ABNT NBR 14.653 – Parte 5.			

XII. CONCLUSÃO

Considerando a inspeção "*in loco*" e os resultados dos trabalhos técnicos, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, entende este avaliador que o valor de mercado dos itens avaliando à data da avaliação é de **R$ 2.040.000,00 (Dois milhões e quarenta mil reais)**. E, para a hipótese de Venda de Liquidação Forçada, obteve-se o percentual de **23,01%** de deságio, resultando no valor em números redondos de **R$ 1.775.000,00 (Um milhão e setecentos e setenta e cinco mil reais)**. O presente trabalho atingiu **Grau II** de fundamentação.

XIII. TERMO DE RESPONSABILIDADE

O laudo contém o resultado da avaliação de bens conforme solicitado na data-base Novembro de 2023.

Os bens foram avaliados por profissional, sendo que, durante a realização do trabalho, os mesmos foram vistoriados fisicamente, na localização, conforme documentação apresentada, objetivando verificar suas características técnicas.

A Laudus Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia Ltda. é uma empresa especializada em prestação de serviços de Engenharia de Avaliações, adotando critérios e métodos de cálculo consagrados, buscando o aprimoramento constante e a apreciação das normas técnicas de avaliações vigentes, quando for possível a aplicação das mesmas no caso analisado.

Esta avaliação procurou seguir, no que foi possível, o enquadramento técnico para o caso, das normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "INTRODUÇÃO". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada ou extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Nenhum membro da Laudus Engenharia, participante deste trabalho, tem atualmente ou planeja ter no futuro interesse de qualquer espécie nos bens incluídos neste laudo.

A Laudus Engenharia não assume responsabilidade, por fatores físicos, ambientais, econômicos e legais, que possam afetar as opiniões apresentadas neste laudo, que ocorram após a data-base aqui estabelecida.

A presente análise técnica foi baseada em documentos fornecidos pelos interessados.

Os signatários, portanto, não assumem qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas no caso, estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Deve ser bem ressaltado que todos os valores consignados neste laudo referem-se a valores à vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas que porventura onerem os bens avaliados. A existência de tais fatos não foi levada a conhecimento dos signatários.

XIV. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar encerro este Laudo de Avaliação com 19 folhas digitadas apenas no anverso e seu relatório fotográfico. Este signatário responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecer quais querem questões, que se fizerem necessárias.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art. 184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

É o meu parecer.

Jaboticabal, 15 de Dezembro de 2023.

Rafael André Silva

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho – CREA/SP 5070655291

Pós-Graduado em Auditorias, Avaliações e Pericias de Engenharia.

Pós-Graduando em Patologia das Construções

Membro Titular do IBAPE/SP n° 2214

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 180.186

Avaliador Imobiliário – CANI/COFECI 024150

Membro da Academia da Patologia n° 830

Perto Judicial TJSP 24241 e TJMG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

XV. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.
Figura 01		**Figura 02**	

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.
Figura 03		**Figura 04**	

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.
Figura 05		**Figura 06**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 07

Figura 08

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 09

Figura 10

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 11

Figura 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 13

Figura 14

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 15

Figura 16

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 17

Figura 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 19

Figura 20

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 21

Figura 22

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 23

Figura 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 25

Figura 26

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 27

Figura 28

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 29

Figura 30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 31

Figura 32

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 33

Figura 34

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 35

Figura 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 37

Figura 38

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 39

Figura 40

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 41

Figura 42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 43

Figura 44

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 45

Figura 46

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 47

Figura 48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 49

Figura 50

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 51

Figura 52

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 53

Figura 54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 55

Figura 56

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 57

Figura 58

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 59

Figura 60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 61

Figura 62

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 63

Figura 64

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 65

Figura 66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 67

Figura 68

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 69

Figura 70

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 71

Figura 72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 73

Figura 74

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 75

Figura 76

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 77

Figura 78

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 79

Figura 80

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 81

Figura 82

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 83

Figura 84

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 85

Figura 86

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 87

Figura 88

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 89

Figura 90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 91

Figura 92

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

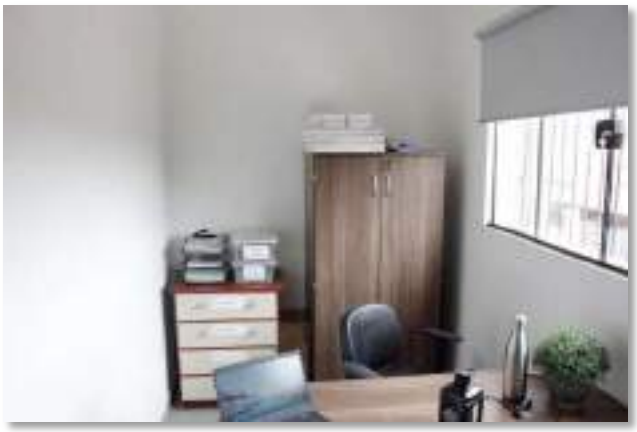


Figura 93

Figura 94

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 95

Figura 96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 97

Figura 98

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 99

Figura 100

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 101

Figura 102

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 103

Figura 104

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 105

Figura 106

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 107

Figura 108

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 109

Figura 110

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 111

Figura 112

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 113

Figura 114

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 115

Figura 116

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 117

Figura 118

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 119

Figura 120

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 121

Figura 122

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 123

Figura 124

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 125

Figura 126

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 127

Figura 128

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 129

Figura 130

Bem	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.	**Bem**	Máquina, Equipamento ou Mobiliário.
Fonte	Acervo Próprio deste Autor.	**Fonte**	Acervo Próprio deste Autor.

Figura 131

Figura 132

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:19 , sob o número WSRV23700161980
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código QVcabrek.

Mara Edith Lourenço & Cia. Ltda. – em Recuperação Judicial

Santa Rosa de Viterbo/SP

Laudo Econômico-Financeiro

Dezembro de 2023

Triunfae

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLAÇA FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pesquisaDigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

Índice Analítico

1. Sumário executivo;
2. Visão geral do mercado e do setor;
3. Sobre o Grupo Solar;
4. Metodologia e premissas;
5. Projeção do resultado operacional;
6. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

Índice Analítico

1. Sumário executivo;
2. Visão geral do mercado e do setor;
3. Sobre o Grupo Solar;
4. Metodologia e premissas;
5. Projeção do resultado operacional;
6. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

1. Sumário Executivo

Notas de ressalva

No contexto do processo de Recuperação Judicial, a empresa **Mara Edith Lourenço & Cia. Ltda**, sociedade Empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº. 01.523.743/0001-09 e suas filiais inscritas nos CNPJ´s nº 01.523.743/0004-51; 01.523.743/0006-13; 01.523.743/0007-02; 01.523.743/0008-85; 01.523.743/0009-66; 01.523.743/0010-08 e 01.523.743/0012-61, denominadas como **Grupo Solar,** contratou a **Triunfae** para a elaboração do Laudo Econômico-Financeiro ("Laudo"), anexo obrigatório ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ), conforme previsto no art. 53 da Lei 11.101/05.

As informações a seguir são relevantes e devem ser integralmente lidas:

1. Este Laudo é de âmbito público e foi desenvolvido com a finalidade de suportar as informações contidas no PRJ do processo em questão (Autos n° 1001164-82.2023.8.26.0549);

2. As projeções e análises do presente Laudo foram elaboradas com base em: (i) Informações públicas relevantes, incluindo estudos setoriais, pesquisas e análises econômicas e de mercado; (ii) Demonstrativos financeiros, relatórios gerenciais e informações diversas fornecidos pela administração do Grupo Solar, referentes aos exercícios de 2022 e 2023; (iii) Discussões com profissionais da administração da Empresa;

3. A Triunfae não assume qualquer responsabilidade pelas informações disponibilizadas pela administração do Grupo Solar, não sendo solicitada a realizar e não realizando processos de auditoria nos demonstrativos financeiros fornecidos, pendências e contingências existentes de qualquer gênero;

4. Na metodologia utilizada para a projeção do resultado operacional, os cenários macro e microeconômico são presumidos com base em relatórios e pesquisas de fontes confiáveis e criteriosamente analisadas, porém tratam-se de análises sujeitas a incertezas, sendo baseadas em diversos fatores que estão fora do nosso controle e do controle da Empresa, sendo assim, este Laudo constitui uma mera estimativa dos seus resultados futuros;

5. Não é aconselhada a análise parcial ou de trechos isolados deste Laudo, bem como a utilização do mesmo para finalidades diferentes do escopo para qual ele foi produzido;

6. As estimativas constantes neste Laudo foram aprovadas pela administração e gestão do Grupo Solar e refletem a expectativa da administração quanto ao desempenho futuro dos negócios, dada a estratégia a ser adotada nos próximos anos, comtemplando o processo de recuperação judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEÃO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

Índice Analítico

1. Sumário executivo;
2. Visão geral do mercado e do setor;
3. Sobre o Grupo Solar;
4. Metodologia e premissas;
5. Projeção do resultado operacional;
6. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

2. Visão geral do mercado e do setor

Desafios e tendências

O varejo brasileiro enfrentou diversos desafios nos últimos 15 anos, como crises econômicas, concorrência acirrada, mudança no perfil dos consumidores e adaptação às novas tecnologias. No entanto, esses desafios também trouxeram oportunidades para o setor se reinventar, se modernizar e se fortalecer.

A recessão econômica, o aumento do desemprego e a instabilidade política afetaram o poder de compra dos consumidores, resultando em uma redução do consumo e, consequentemente, na queda das vendas do varejo.

A inflação, fenômeno econômico caracterizado pelo aumento generalizado e sustentado dos preços de bens e serviços ao longo do tempo, tem impactado o mercado de varejo brasileiro de forma significativa ao longo da história, afetando diversos aspectos do comportamento do consumidor, das estratégias das empresas e do ambiente econômico como um todo.

Nos anos mais recentes, o Brasil enfrentou desafios econômicos, com períodos de inflação moderada. O varejo, além de lidar com questões inflacionárias, teve que se adaptar às mudanças tecnológicas e ao crescimento do comércio eletrônico. Empresas que souberam integrar canais de venda online e offline se destacaram, enquanto outras tiveram dificuldades em se manter competitivas.

A inflação teve e continua a ter um impacto significativo no mercado do varejo brasileiro. Seja lidando com períodos de hiperinflação, estabilidade econômica ou desafios contemporâneos, as empresas precisam constantemente ajustar suas estratégias para se adaptar ao ambiente econômico. A compreensão dos padrões históricos e a capacidade de inovação são essenciais para o sucesso a longo prazo no setor de varejo no Brasil.

Fontes: https://www.infovarejo.com.br/varejo-brasil-desafios/
https://www.linkedin.com/pulse/evolu%C3%A7%C3%A3o-do-varejo-brasil-nos-%C3%BAltimos-15-anos-de-souza-e-silva/?originalSubdomain=pt

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

2. Visão geral do mercado e do setor

Desafios e tendências

Outro evento significativo que impactou fortemente o varejo globalmente foi a pandemia de COVID-19.

No contexto brasileiro, houve uma combinação de desafios, incluindo restrições de movimentação, mudanças no comportamento do consumidor e pressões inflacionárias. A inflação pós-2020 ocasionado pela pandemia trouxe novos desafios, com o varejo novamente enfrentando questões relacionadas a preços e margens de lucro.

Como forma de controlar a inflação, houve uma grande elevação da taxa básica de juros Selic. Entre o fim de 2020 e 2022 a Selic acumulou sucessivos aumentos, saindo do patamar de 2% ao mês em Ago/20 atingindo 13,75% em Ago/22.

Esse aumento impactou imediatamente na oferta e custo do crédito, fazendo com que os empréstimos ficassem mais onerosos, gerando maior custo nos investimentos, custos de produção e consequentemente no custos das mercadorias e insumos.

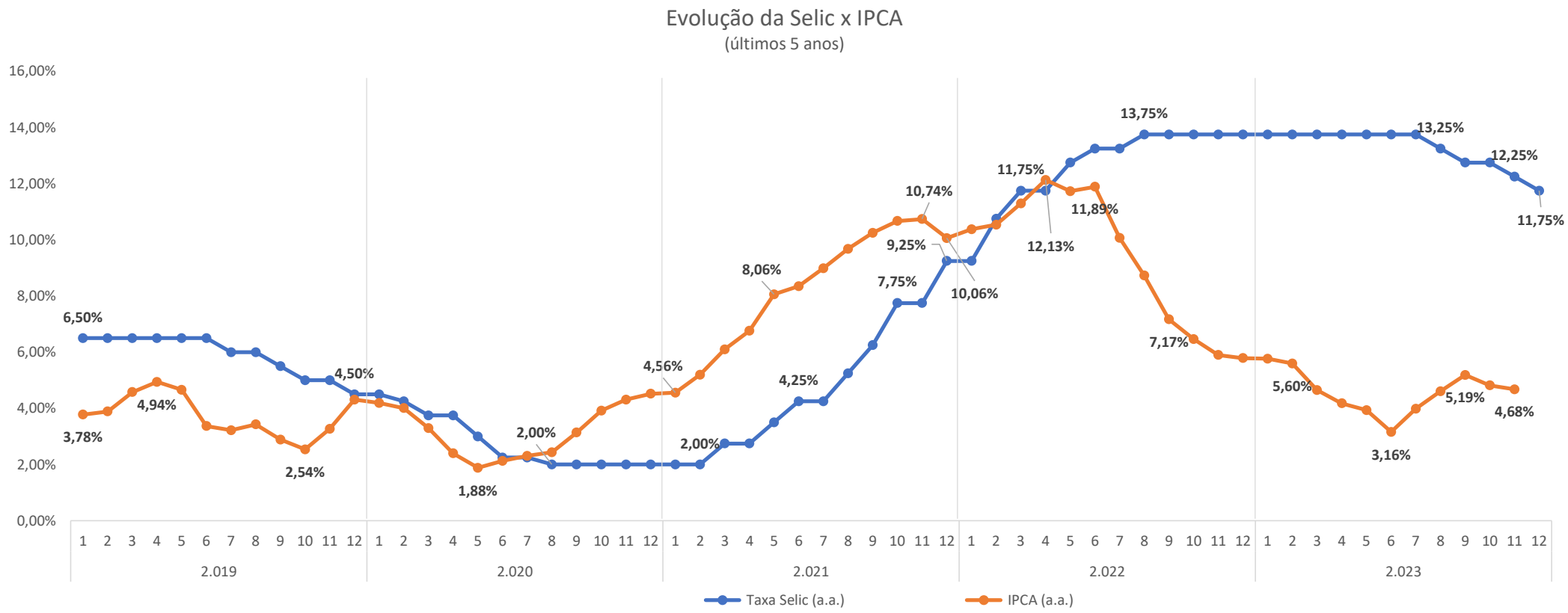
Para os próximos anos, o varejo brasileiro terá que continuar se atualizando e se diferenciando, buscando oferecer valor, qualidade, conveniência e experiência para os consumidores. Além disso, o varejo terá que se preocupar com questões como sustentabilidade, responsabilidade social e diversidade, que estão cada vez mais presentes nas demandas da sociedade.

Apesar do varejo ser um setor dinâmico, resiliente, inovador e que desempenha um papel fundamental para a economia do país e na vida das pessoas, suas empresas precisam buscar sempre acompanhar sua evolução e suas tendências para estarem preparadas para os novos cenários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

2. Visão geral do mercado e do setor

Indicadores Econômicos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

2. Visão geral do mercado e do setor

Indicadores Econômicos

Indicadores Econômicos *versus* impactos no Varejo:

Fonte: IBGE

Fonte: CEPEV

Fonte: Bacen, IBGE, IPEA (Elaboração Varese Retail)

Crise econômica 2014 e seus reflexos

Pandemia COVID-19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

2. Visão geral do mercado e do setor

Desafios e tendências

No entanto, há indícios de recuperação gradual. Com a retomada da economia e a melhora do ambiente de negócios, o varejo vem apresentando sinais de crescimento.

A atividade de Hiper, **supermercados**, produtos alimentícios, bebidas e fumo **cresceu 7,5%** na comparação de setembro de 2023 com o mesmo mês do ano anterior. Esse foi o 14º mês consecutivo em que o setor apresenta crescimento (o último mês a apresentar taxa negativa foi julho de 2022: -0,3%). No ano até setembro, o acúmulo é positivo em 3,6%, acima do resultado anterior (3,1% até agosto). Nos últimos 12 meses, o resultado também é de ganhos e em crescimento: 3,0% até agosto contra 3,3% até setembro.

O setor de comércio, organizado em atacado e varejo de mercadorias, soma 9,67 milhões de trabalhadores e **emprega 22,8% dos trabalhadores formais brasileiros** (incluindo o segmento de venda e reparação de veículos automotores e motocicletas), sendo o maior empregador brasileiro e se constituindo em um importante pilar da economia nacional.

A importância do varejo como base da economia formal aumenta ainda mais quando é considerado o contexto da geração de empregos no País. Em 2022, o Brasil teve um saldo positivo de 2,021 milhões de vagas em toda a economia brasileira, continuando a sequência positiva iniciada no ano anterior (geração de 2,77 milhões de vagas) e consolidando a reversão da perda de empregos durante a pandemia.

Fontes: https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/38268-em-setembro-vendas-no-varejo-crescem-0-6
Ranking 300 Maiores Empresas do Varejo Brasileiro 2023 do SBVC (Sociedade Brasileira de Varejo e Consumo)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

Índice Analítico

1. Sumário executivo;
2. Visão geral do mercado e do setor;
3. Sobre o Grupo Solar;
4. Metodologia e premissas;
5. Projeção do resultado operacional;
6. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

3. Sobre o Grupo Solar

Breve Descrição

Fundação:	1996
Razão Social:	Mara Edith Lourenço e Cia Ltda.
Matriz:	Santa Rosa de Viterbo/SP
Atividade principal:	Comércio varejista de mercadorias em geral - Supermercados
Principais produtos comercializados:	Produtos alimentícios (perecíveis e não perecíveis), Bebidas, Produtos de limpeza, Produtos de higiene, Artigos diversos (bazar).
Nº de Lojas:	5 Lojas e 1 Posto de Combustível
Municípios de Atuação:	Santa Rosa de Viterbo, Santa Cruz das Palmeiras, São José do Rio Pardo e Ribeirão Preto. Interior do Estado de São Paulo.
Faturamento (2022):	R$ 140 MM
Nº de Funcionários (Out/23):	337 Funcionários diretos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

3. Sobre o Grupo Solar

Breve Histórico

1987	Início das atividades no varejo após assumir um pequeno açougue em **Tambaú/SP**;
1996	Fechamento do açougue e abertura da **Loja 1** com a aquisição de um supermercado falido em **Santa Rosa de Viterbo/SP**;
2002	Abertura **Loja 2** em **Santa Rosa de Viterbo/SP**;
2005	Mudança da **Loja 1** para uma localização melhor no mesmo bairro em que já estava instalada, na avenida principal;
2009	Abertura **Loja 3** em **Santa Rosa de Viterbo/SP**;
2014	Abertura **Loja 4** em **Santa Cruz das Palmeiras/SP**;
2017	Abertura do **Posto de Combustíveis** em **Santa Cruz das Palmeiras/SP**;
2019	Abertura **Loja 5** em **São José do Rio Pardo/SP**;
2019	Encerramento da **Loja 2,** permanecendo com as **Lojas 1** e **3**;
2020	Estudo de mercado e concepção do projeto da **Loja Alma Julia** com conceito premium em **Ribeirão Preto/SP**;
2021	Abertura **Loja 6** em **Tambaú/SP** através da compra do fundo de comércio de um supermercado já existente no município;
Dez/21	Início da construção da **Loja 7 – Alma Julia** em **Ribeirão Preto/SP**;
Mar/23	Inauguração da **Loja 7 – Alma Julia –** em **Ribeirão Preto/SP**;
Set/23	Devolução da **Loja 6** de **Tambaú/SP** para o antigo proprietário.
Out/23	Pedido de Recuperação Judicial deferido pelo juízo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

3. Sobre o Grupo Solar

Localização

Ribeirão Preto
- Loja 7 – Alma Julia Supermercato

Santa Rosa de Viterbo
- Loja 1 – Solar Supermercados
- Loja 3 – Solar Supermercados

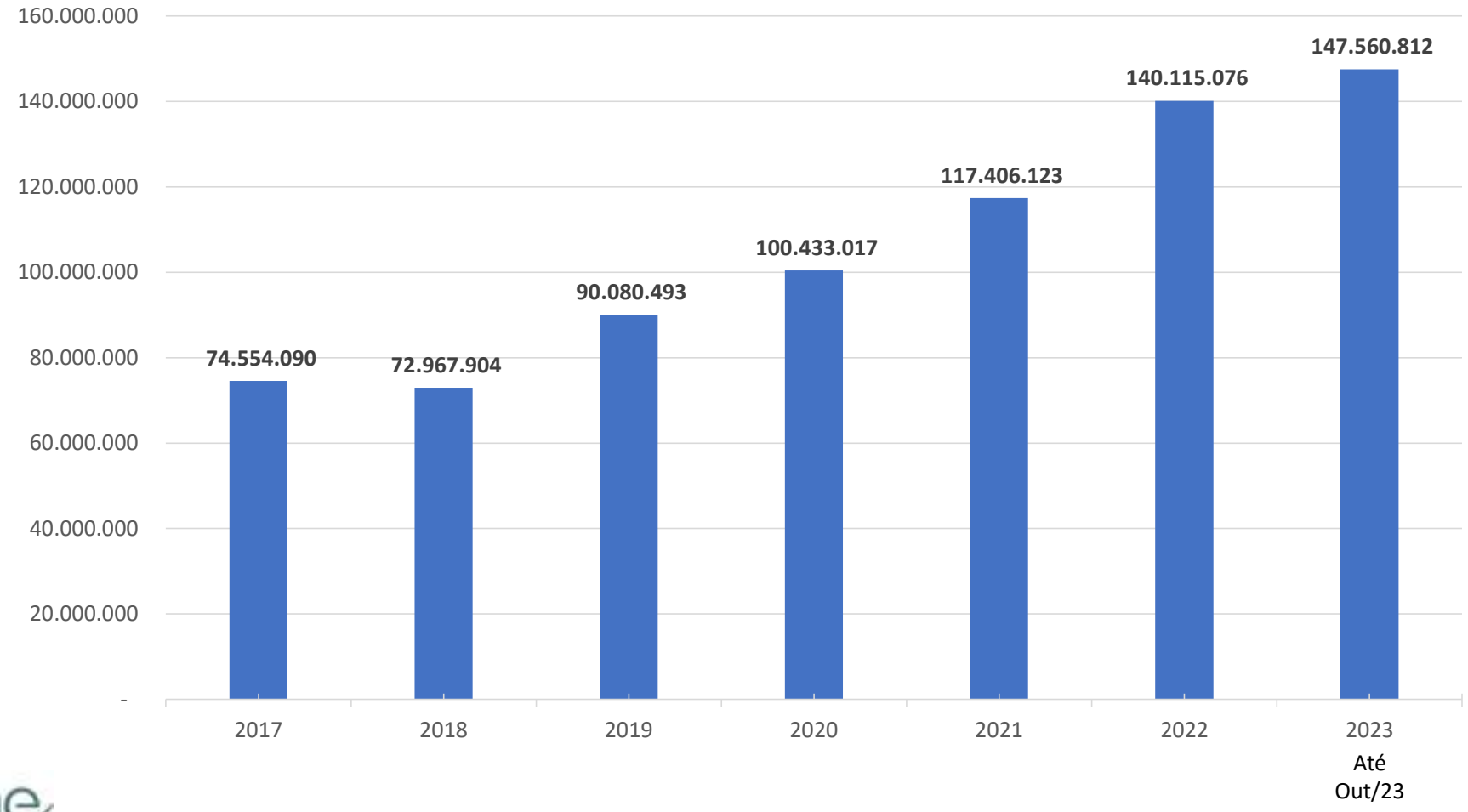
São José do Rio Pardo
- Loja 5 - Solar Supermercados

Santa Cruz das Palmeiras
- Loja 4 – Solar Supermercados
- Posto de Combustível

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

3. Sobre o Grupo Solar

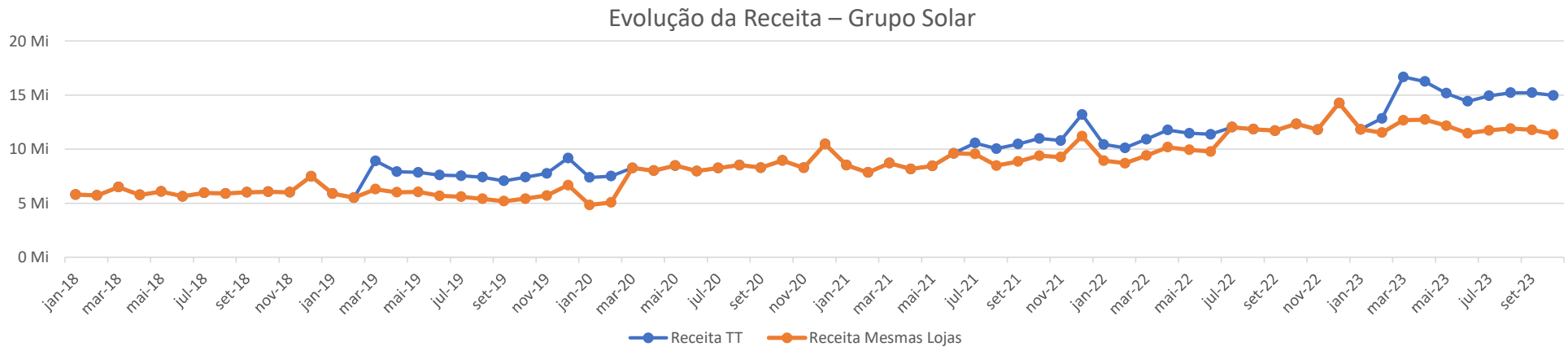
Faturamento

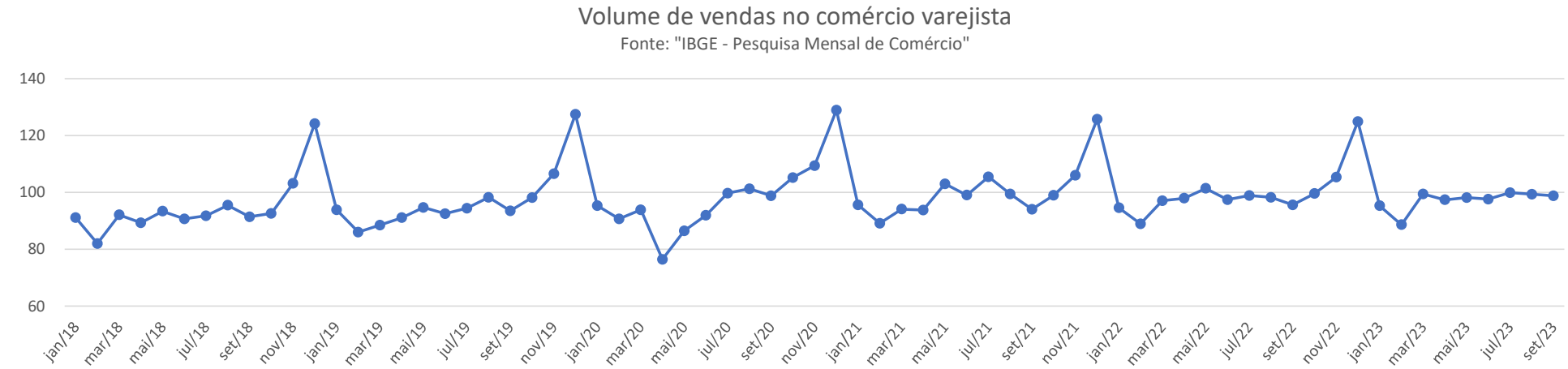


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

3. Sobre o Grupo Solar

Evolução do Faturamento / Faturamento Mesmas Lojas / Vendas do Varejo





https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/comercio/9227-pesquisa-mensal-de-comercio.html?=&t=series-historicas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

Índice Analítico

1. Sumário executivo;
2. Visão geral do mercado e do setor;
3. Sobre o Grupo Solar;
4. Metodologia e premissas;
5. Projeção do resultado operacional;
6. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

4. Metodologias e premissas

Parâmetros	Definição	Considerações
Metodologia	Projeção do resultado operacional	Considerou-se um horizonte de **10 anos (2023-2033)** projetados em **Real (R$)** e em **moeda constante**, não considerando o impacto inflacionário e ou correções monetárias. **Histórico de referência:** Ano de **2022 e de Jan/23 a Out/23**, sendo as **5 (cinco) Lojas** em atividade na data de confecção desse laudo mais o **Posto de Combustíveis**. OBS: não foi projetada a loja de Tambaú pois suas atividades foram encerradas em Out/23.
Crescimento	Expectativa de crescimento na receita operacional bruta	Com exceção da Loja 7 (Alma Julia), para todas as demais lojas, para os meses de Jul/23 à Dez/23 assumiu-se crescimento de 1% sobre o mesmo mês do ano anterior (2022). Para o ano de 2024, considerou-se crescimento de 2% sobre o mesmo mês do ano anterior (2023). E de 2025 em diante, perpetuou-se a receita operacional sem crescimento. Para a Loja 7 (Alma Julia), utilizou-se as seguintes premissas para o *ramp-up* na receita da nova operação: • 2023 (de Jul a Dez): crescimento de 5% ao mês com pico de 30% em Dez/23 (sazonalidade), atingindo o faturamento médio de 3.600.000,00/mês; • 2024 (de Fev a Dez): crescimento de 3% ao mês com pico de 10% em Dez/24 (sazonalidade), atingindo o faturamento médio de 4.143.000,00/mês; • 2025 (de Fev a Dez): crescimento de 3% ao mês com pico de 10% em Dez/25 (sazonalidade), atingindo o faturamento médio de 5.248.000,00/mês; • 2026 (de Fev a Dez): crescimento de 1% ao mês com pico de 10% em Dez/26 (sazonalidade), atingindo o faturamento médio de 5.950.000,00/mês; • 2027 (de Fev a Dez): crescimento de 1% ao mês com pico de 5% em Dez/27 (sazonalidade), atingindo o faturamento médio de 6.385.000,00/mês; Obs.: A partir de 2024, nos meses de janeiro, não considerou-se crescimento em razão da sazonalidade observada em anos anteriores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

4. Metodologias e premissas

Premissas	Taxas	Comentários
Deduções sobre a Receita	**Média Lojas:** ICMS: 3,88% PIS: 0,58% COFINS: 2,68% **Média Posto:** ICMS: 0% PIS: 0,13% COFINS: 0,58%	Compreende-se como deduções sobre a receita os tributos incidentes sobre a receita bruta, tais como o ICMS, o PIS e o COFINS. Para a projeção foi aplicada a média dos últimos 12 meses (base Out/23) de cada filial para garantir a particularidade de cada uma tendo em vista que o Posto apresenta alíquotas bem abaixo das lojas.
Custo da Mercadoria Vendida (CMV)	**CMV Médio Lojas:** 68,72% **CMV Médio Posto:** 87,37%	Para a projeção foi considerada a média dos últimos 12 meses realizados (base Out/23) de cada filial contemplando as curvas de sazonalidade durante um exercício completo e a particularidade de cada uma.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

4. Metodologias e premissas

Premissas	Taxas	Comentários
Despesas com Vendas	3,47%	O grupo Despesas com Vendas contempla todos os gastos que são atribuídos às Lojas e que estão ligados às vendas, tais como **Propaganda e Publicidade**, **Utilidades e Serviços** (energia elétrica, manutenção de máquinas, equipamentos, móveis e utensílios, limpeza e conservação), **Veículos** (utilizados pelas lojas para apoio e transporte de mercadorias), **Despesas Gerais** (Fretes, material de escritório, Copa e Cozinha, Material de embalagem) e as **Perdas de Estoque**.
Despesas Administrativas	15,5%	O grupo Despesas Administrativas contempla as Despesas com Pessoal (de todos os setores), **Ocupação** (alugueis e condomínios), **Utilidades e Serviços** (água, manutenções de edifícios, máquinas, equipamentos, móveis e utensílios), Veículos (utilizados administrativamente) e Despesas Gerais, que se trata de um grupo mais abrangente compreendendo assessorias, consultorias, serviços profissionais de terceiros, honorários contábeis, informática e os demais gastos gerais tais como fretes adm., lanches e refeições, material de escritório, seguros, bens de pequenos valores, entre outros menos relevantes.
Despesas Tributárias	2,29%	O grupo de Despesas Tributárias contempla todas as **Contribuições**, **Impostos** e **Taxas** (IPTU, IPVA, IOF, Substituição Tributária, impostos sobre bonificações e sobre outras receitas).
		Para todos os Grupos de Despesas, considerou-se a média dos últimos 12 meses realizados (base Out/23) para as linhas de despesas que tem um comportamento linear. Já para as linhas de despesas que apresentam alguma sazonalidade dentro do período de 12 meses, foram consideradas as médias respeitando os períodos de sazonalidade. Foram ainda acrescidas despesas do processo de reestruturação e recuperação judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

Índice Analítico

1. Sumário executivo;
2. Visão geral do mercado e do setor;
3. Sobre o Grupo Solar;
4. Metodologia e premissas;
5. Projeção do resultado operacional;
6. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

5. Projeção do resultado operacional

Estrutura de cálculo do resultado operacional

	Receita Líquida
(-)	Custo da Mercadoria Vendida
(=)	Resultado Bruto
(-)	Despesas operacionais
(=)	**Resultado operacional - EBITDA**

OBS.: Resultado operacional não contempla gastos com despesas financeiras, Impostos sobre lucro, amortização de dívidas entre outros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

5. Projeção do resultado operacional

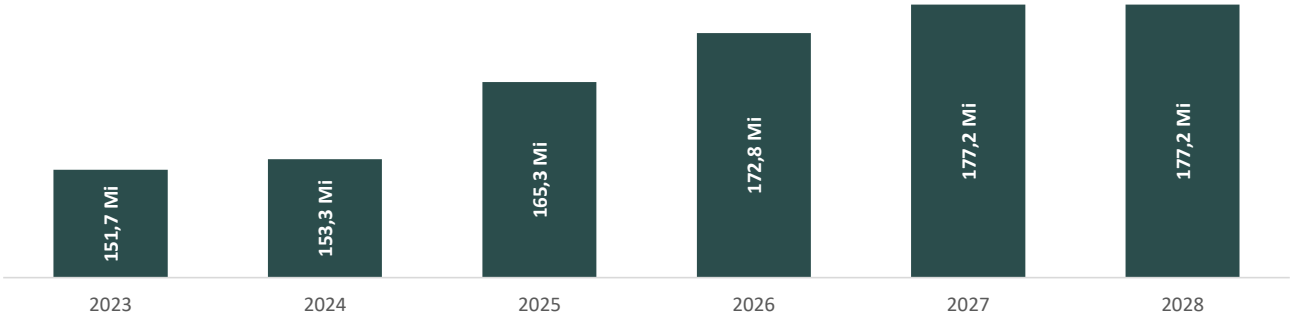
CONSOLIDADO - GRUPO SOLAR	2022	2023	2024	2025	2026	2027	a partir de 2028
Receita Líquida	**130.042**	**167.684**	**169.288**	**181.152**	**188.666**	**193.065**	**193.065**
(-) CMV	-92.442	-118.200	-118.985	-126.860	-131.849	-134.768	-134.768
Resultado Bruto	**37.600**	**49.484**	**50.303**	**54.291**	**56.818**	**58.297**	**58.297**
% Resultado Bruto	*28,9%*	*29,5%*	*29,7%*	*30,0%*	*30,1%*	*30,2%*	*30,2%*
(-) Despesas com Vendas	-4.349	-5.895	-5.950	-5.952	-5.951	-5.951	-5.951
(-) Despesas Administrativas	-16.912	-25.865	-26.009	-26.087	-26.096	-25.804	-25.396
(-) Despesas com Veículos	-54	-8	-15	-16	-16	-16	-16
(-) Despesas Tributárias	-3.228	-2.436	-1.933	-1.932	-1.932	-1.932	-1.932
(-) Outras Receitas/Custos/Despesas Operacionais	1.804	1.307	903	915	916	916	916
EBITDA	**14.861**	**16.588**	**17.299**	**21.220**	**23.739**	**25.509**	**25.917**
% EBITDA	*11,4%*	*9,9%*	*10,2%*	*11,7%*	*12,6%*	*13,2%*	*13,4%*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

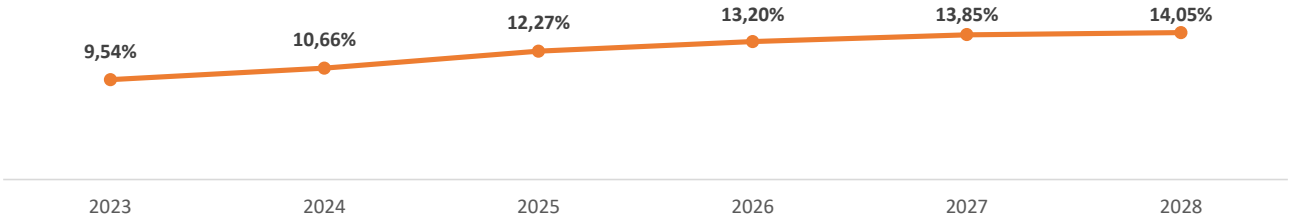
5. Projeção do resultado operacional

Gráficos | Receita Líquida, Margem EBITDA e EBITDA

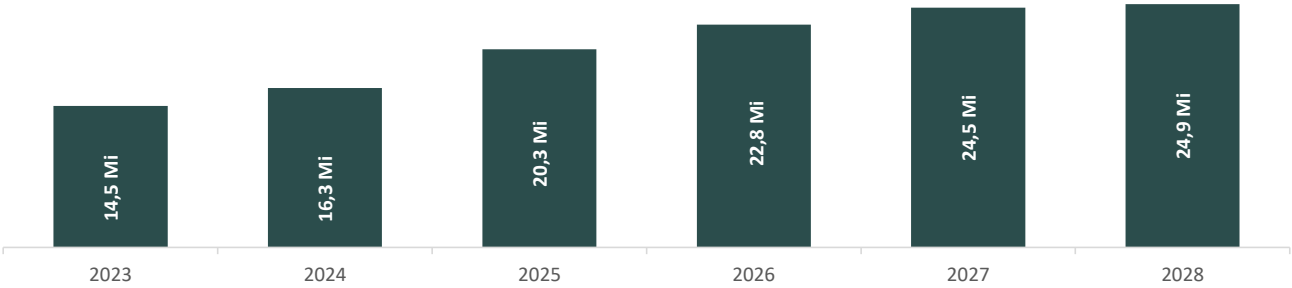
Receita Líquida



Margem EBITDA



EBITDA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

Índice Analítico

1. Sumário executivo;
2. Visão geral do mercado e do setor;
3. Sobre o Grupo Solar;
4. Metodologia e premissas;
5. Projeção do resultado operacional;
6. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

6. Glossário e fontes de pesquisa

Fonte	Definição	Data	Endereço Eletrônico
Infovarejo	Varejo no Brasil, desafios e tendências	21/11/23	https://www.infovarejo.com.br/varejo-brasil-desafios/
Boletim sobre o varejo	A evolução do varejo no Brasil nos últimos 15 anos	21/11/23	https://www.linkedin.com/pulse/evolu%C3%A7%C3%A3o-do-varejo-brasil-nos-%C3%BAltimos-15-anos-de-souza-e-silva/?originalSubdomain=pt
Agência de Notícias do IBGE	Em setembro, vendas no varejo crescem 0,6%	21/11/23	https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/38268-em-setembro-vendas-no-varejo-crescem-0-6
Sociedade Brasileira de Varejo e Consumo	Ranking 300 Maiores Empresas do Varejo Brasileiro 2023 do SBVC	21/11/23	*Ranking 300 Maiores Empresas do Varejo Brasileiro 2023 do SBVC (Sociedade Brasileira de Varejo e Consumo)*
IBGE	Indicadores Econômicos	22/11/23	https://www.ibge.gov.br/
IBGE	Volume de vendas no comércio varejista	22/11/23	https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/comercio/9227-pesquisa-mensal-de-comercio.html?=&t=series-historicas
Banco Central do Brasil	Indicadores Econômicos	22/11/23	https://www.bcb.gov.br/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.

Triunfae

Turnaround, Reestruturação e Inovação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BEATRIZ VILLA LEAO FERREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2023 às 19:57 , sob o número WSRV23700161999 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001164-82.2023.8.26.0549 e código oX0POSoQ.