PREMIER CAPITAL

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Recuperação Judicial
Processo nº 1141657-64.2024.8.26.0100

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL ("GPC"), **PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ("Premier Adm."), **PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ("Premier Sec."), **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ("Premier Fomento") e **JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ("JPW") (GPC, Premier Adm., Premier Fomento, Premier Sec. e JPW, em conjunto, doravante denominados simplesmente "Grupo Premier" ou "Recuperandos"), por seus advogados, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, na forma do art. 53, da Lei nº 11.101/05 ("LFRE"), apresentar **plano de recuperação judicial**, juntamente com seus respectivos anexos.

1. Ato contínuo, pede-se que esse D. Juízo determine a publicação de edital informando aos credores sobre o recebimento do plano, fixando prazo para apresentarem objeções (LFRE, art. 55).

2. Por fim, os Recuperandos resguardam-se do direito de apresentar modificações e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vsUqkbnA.

aditamentos ao plano de recuperação judicial, até o momento da Assembleia Geral de Credores a ser oportunamente designada.

É o que se requer.
São Paulo, 6 de dezembro de 2024.

ALEXANDRE G. JUDICE DE MELLO FARO
OAB/SP Nº 299.365

LUÍTA MARIA O. SABÓIA VIEIRA
OAB/SP Nº 311.025

JÚLIA MOLNAR TERENNA
OAB/SP Nº 454.881

VÍVIAN PATRÍCIA VILELA D. SANTOS
OAB/SP Nº 307.195

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vsUqkbnA.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

PREMIER CAPITAL

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DO GRUPO PREMIER

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PROCESSO Nº 1141657-64.2024.8.26.0100
1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Administração Judicial por
ALVAREZ & MARÇAL ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.

São Paulo, 6 de dezembro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL ("GPC"), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 22.988.114/0001-24, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004, **PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ("Premier Adm."), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 43.822.044/0001-00, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004, **PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ("Premier Sec."), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 34.355.521/0001-83, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ("Premier Fomento"), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 08.186.146/0001-85, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004 e **JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** ("JPW"), sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 07.205.196/0001-08, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004; todas, sociedades empresárias integrantes de um mesmo grupo econômico, denominado em conjunto "Grupo Premier" ou "Recuperandas", propõem o seguinte Plano de Recuperação Judicial ("PRJ"), nos termos da Lei nº 11.101/05 ("LFRE").

PREÂMBULO

CONSIDERANDO QUE:

A) Desde 2005, o Grupo Premier exerce sua atividade empresarial dentro do mercado financeiro e de capitais, atuando de maneira interligada, prestando, conjuntamente, os mais diversos serviços voltados à gestão de ativos, cobrança, securitização de créditos, fomento mercantil e administração de bens;

B) Nesse cenário, (**i**) a Premier Sec. e a Premier Fomento são responsáveis pelas operações de aquisição de ativos/títulos, bem como antecipação de recebíveis; (**ii**) a JPW e a GPC atuam como consultoria, agente de cobranças e gestoras de ativos; e (**iii**) a Premier Adm. atua na administração do Grupo Premier, com a concentração dos controles, governança e conteúdo das deliberações adotadas pelos sócios e controladores;

C) Todas as sociedades do Grupo Premier se localizam no mesmo endereço e possuem o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

mesmo centro de comando e administração, de modo que, no final das contas, atuam de maneira conjunta e coordenada, como uma única entidade;

D) Nada obstante o trabalho desenvolvido, as atividades do Grupo Premier foram recentemente atingidas por fatores externos, resultado da situação macroeconômica brasileira (com destaque para a alta das taxas de juros, a desaceleração da economia nacional, a alta na inadimplência e aumento dos pedidos de recuperação judicial, e a consequente necessidade de liquidez imediata mediante regates antecipados) e de falsos alardes em mídias especializadas, após o fechamento de um dos fundos da sociedade terceira ao Grupo Premier, o que levou a resgates em massa de investidores que acabaram afetando a sua solvência;

E) A conjuntura de mercado, somada ao abalo na sua credibilidade e os alardes infundados, deflagrou a crise financeira do Grupo Premier, de modo que, nesse cenário de dívidas e compromissos inadimplidos, decorrentes da redução de sua liquidez, as Recuperandas não tiveram alternativas senão o ajuizamento da Recuperação Judicial;

F) Em razão dessas dificuldades econômicas e financeiras, o Grupo Premier ajuizou ação cautelar preparatória, sucedida pelo pedido principal de recuperação judicial (processo nº 1141657-64.2024.8.26.0100), cujo processamento foi deferido pelo Juízo da Recuperação (MM. Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP), que determinou, dentre outras medidas, a apresentação de Plano de Recuperação Judicial ("PRJ") no prazo legal;

G) O Grupo Premier, dessa forma, busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios, com o objetivo de (**i**) preservar a sua atividade empresarial, mantendo sua posição de destaque no mercado de créditos; (**ii**) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; e (**iii**) estabelecer a forma de pagamento de seus credores, sempre com vistas a atender aos seus melhores interesses;

H) Para tanto, o Grupo Premier apresenta o presente PRJ, que atende aos requisitos do art. 53 da LFRE, uma vez que (**i**) pormenoriza os meios de recuperação do Grupo Premier (LFRE, art. 50), com o seu resumo; (**ii**) é plenamente viável, conforme Laudo Econômico-Financeiro (**Anexo II**), acompanhado dos Laudos de Avaliação (**Anexo III**); e (**iii**) contém proposta clara e específica para pagamento dos credores e para solucionar a crise econômico-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

financeira do Grupo Premier.

O Grupo Premier submete o PRJ ao Juízo da Recuperação para análise e aprovação da assembleia geral de credores, conforme o caso, nos termos seguintes.

CAPÍTULO I
DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1.1. Regras de interpretação. O PRJ deve ser lido e interpretado de acordo com as regras estabelecidas neste Capítulo I.

1.2. Significados. Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no PRJ, tem os significados que lhes são atribuídos no **Anexo I**. Esses termos e expressões são utilizados, conforme for apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído no **Anexo I**. Os termos e expressões em letras maiúsculas que não tenham seu significado atribuído pelo **Anexo I** devem ser lidos e interpretados conforme seu uso comum.

1.3. Títulos. Os títulos das cláusulas do PRJ foram incluídos exclusivamente para referência e conveniência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões ou interpretações.

1.4. Preâmbulo. O preâmbulo do PRJ foi incluído exclusivamente para apresentar e esclarecer, em linhas gerais, o contexto econômico e jurídico em que o PRJ é proposto, e não deve afetar o conteúdo ou a interpretação das cláusulas do PRJ. Os termos utilizados em letras maiúsculas no preâmbulo têm os significados que lhes são atribuídos no **Anexo I**.

1.5. Conflito entre Cláusulas. Na hipótese de haver conflito entre cláusulas, a cláusula que contiver disposição específica prevalecerá sobre a que contiver disposição genérica.

1.6. Conflito com Contratos Existentes. Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do PRJ e as disposições que estabeleçam obrigações para o Grupo Premier e que constem de contratos celebrados com Credores Concursais antes da Data do Pedido, o disposto no PRJ prevalecerá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

1.7. Conflito com Anexos. Na hipótese de haver conflito entre qualquer disposição do PRJ e qualquer dos Anexos, inclusive o Laudo Econômico-Financeiro (**Anexo II**), e com exceção do **Anexo I**, prevalecerá o disposto no PRJ. Os Anexos, com exceção do **Anexo I**, não têm conteúdo vinculativo, senão quando expresso de forma diversa no PRJ.

1.8. Prazos. Todos os prazos estipulados ou decorrentes deste PRJ, exceto se previsto de forma diferente na disposição específica, deverão ser calculados na forma estabelecida no artigo 132 do Código Civil e em Dias Úteis. Qualquer prazo que se encerre em um dia que não seja considerado Dia Útil será automaticamente prorrogado até o próximo Dia Útil imediatamente subsequente.

1.9. O Grupo Premier enquanto grupo econômico. Como se observa da exposição feita na petição inicial da Recuperação Judicial e dos relatórios produzidos pelo Administrador Judicial, que fundamentaram as r. decisões proferida pelo Juízo da Recuperação às fls. 2.068/2.071 e 3.187/3.190, reconhecendo a aplicação da consolidação processual e substancial ao caso dos autos, o Grupo Premier é um grupo econômico de fato. As Recuperandas estão financeira e operacionalmente interligadas de forma indissociável (atuam como se fossem um único centro de direitos e obrigações), embora cada uma desempenhe funções especializadas dentro do conglomerado do Grupo. Como forma de proporcionar tratamento jurídico adequado a essa realidade econômica, o PRJ trata o Grupo Premier como uma única entidade econômica.

CAPÍTULO II
REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS

2.1. Reestruturação de Créditos. O PRJ, observado o disposto no art. 61 da LFRE, implica em novação em relação ao Grupo Premier de todos os Créditos Concursais, que serão pagos pelo Grupo Premier nos prazos e formas estabelecidos no PRJ, conforme aplicáveis para cada classe de Credores Concursais, ainda que os contratos que deram origem aos Créditos Concursais disponham de maneira diferente. Com a referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias do Grupo Premier que sejam incompatíveis com as condições deste PRJ deixam de ser aplicáveis, ficando sujeitas aos termos do PRJ. Os Créditos Extraconcursais serão pagos na forma que for acordado entre o Grupo Premier e o respectivo Credor Extraconcursal, inclusive,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

se aplicável, mediante a implantação de medidas previstas no PRJ e adesão ao PRJ por tais Credores Extraconcursais.

2.2. Unificação de Créditos. Para fins de satisfação dos Créditos Concursais – e considerando a consolidação substancial do Grupo Premier –, todas as Recuperandas são consideradas como devedoras solidárias das obrigações estabelecidas no PRJ, pelo valor constante da Lista de Credores.

2.3. Sub-Rogação. Haverá sub-rogação pela integralidade do Crédito, se uma das Recuperandas efetuar o pagamento de Crédito no qual outra Recuperanda originalmente era a devedora principal ensejando a quitação de parte ou da totalidade do Crédito, sub-rogando-se, portanto, na totalidade do crédito remanescente após o pagamento (Código Civil, arts. 346 e 347).

2.4. Forma de pagamento. Os Créditos Concursais devem ser pagos, nos termos deste PRJ, por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED), Pagamento Eletrônico Instantâneo (PIX), ou por qualquer outra forma que for acordada entre o Grupo Premier e o respectivo Credor.

2.5. Informação das contas bancárias. Os Credores Concursais devem informar ao Grupo Premier suas respectivas contas bancárias para a finalidade da realização de pagamentos, nas hipóteses previstas no PRJ, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, por meio de comunicação por escrito, na forma da Cláusula 10.5 deste PRJ. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias no prazo estabelecido não serão considerados como evento de descumprimento do PRJ. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do respectivo pagamento.

2.6. Agente de pagamentos. O Grupo Premier, a seu exclusivo critério, poderá contratar uma instituição financeira ou agente de mercado, às suas expensas, para atuar como agente de pagamentos, a qual, neste caso, ficará encarregada da efetivação dos pagamentos dos Credores, nas hipóteses previstas no PRJ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

2.7. Início dos prazos para pagamento. Os prazos previstos para pagamento dos Créditos Concursais, bem como eventuais períodos de carência previstos no PRJ, somente terão início a partir da publicação da decisão estabelecendo a Homologação Judicial do PRJ, conforme o caso.

2.8. Encargos. Todos os Créditos Concursais serão corrigidos pela TR, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao ano, a partir da Homologação Judicial do PRJ e até o efetivo pagamento do Crédito, na forma estabelecida neste PRJ, exceto se previsto de forma diversa em cláusula específica deste PRJ, que prevalecerá sobre a regra geral estabelecida nesta Cláusula 2.8.

2.9. Data do pagamento. Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos seus respectivos vencimentos. Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no PRJ estar previsto para ser realizado ou satisfeito em um dia que não seja considerado um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado ou satisfeito, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

2.10. Antecipação de pagamentos. O Grupo Premier poderá antecipar o pagamento de quaisquer Credores Concursais, desde que tais antecipações de pagamento sejam feitas ou oferecidas de forma proporcional para todos os Créditos Concursais componentes de cada classe ou subclasse de Credores Concursais ou, ainda, enquadrados em opções previstas para classe ou subclasse, cujo pagamento for antecipado.

2.11. Valor mínimo da parcela. Com o objetivo de reduzir os custos na administração dos pagamentos, o valor mínimo de cada parcela de pagamento aos Credores será de R$ 500,00 (quinhentos reais), limitado ao valor dos respectivos Créditos.

2.12. Créditos em Moeda Estrangeira. Os Créditos Concursais indexados em moeda estrangeira serão convertidos para moeda nacional na data da Homologação Judicial do PRJ, respeitada a legislação cambial vigente.

2.13. Compensação. O Grupo Premier poderá, a seu exclusivo critério, compensar a seu critério os Créditos com créditos detidos por quaisquer das Recuperandas frente aos respectivos Credores, até o valor de referidos Créditos, ficando eventual saldo sujeito às disposições do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

presente PRJ.

2.14. **Créditos Extraconcursais**. Os titulares de Créditos Extraconcursais poderão optar por receber seus Créditos Extraconcursais, na forma prevista para pagamento dos Credores Quirografários, aplicando-se aos Credores Extraconcursais que vierem a aderir ao PRJ, as disposições gerais previstas neste Capítulo.

2.15. **Créditos Intragrupo**. Os Créditos Intragrupo poderão ser compensados, a qualquer momento e a exclusivo critério do Grupo Premier. Em nenhuma hipótese haverá desembolso de valores para pagamento de quaisquer Créditos Intragrupo: (**i**) antes da satisfação integral de todos os demais Créditos Sujeitos ao PRJ; e (**ii**) antes do decurso do prazo de 20 (vinte) anos contados da Homologação Judicial do PRJ. As compensações de Crédito Intragrupo já realizadas desde a Data do Pedido são neste ato ratificadas para todos os fins de direito.

CAPÍTULO III
MEDIDAS GERAIS DE RECUPERAÇÃO DO GRUPO PREMIER

3.1. **Laudo Econômico-Financeiro**. O Laudo Econômico-Financeiro (**Anexo II**) estabeleceu todas as premissas para que o PRJ proposto seja apto ao pagamento dos Credores, de modo que a viabilidade passa, além da reestruturação operacional, pela obtenção de capital de giro para fazer frente à necessidade de fluxo de caixa do Grupo Premier, principalmente, para fomentar a atividade operacional.

3.2. **Objetivos gerais do PRJ**. A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir, previstas pelo PRJ, tem por objetivos: (**i**) proceder ao reescalonamento do passivo do Grupo Premier, permitindo a futura quitação desse passivo; (**ii**) permitir o ingresso de fluxo de caixa para manter e fomentar as atividades do Grupo Premier; (**iii**) alienar determinados bens tidos por não essenciais às atividades econômicas do Grupo Premier ou, ainda, dentro do contexto de sua reestruturação operacional; (**iv**) permitir aos Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação do Grupo Premier apoiem a reestruturação realizando novas operações financeiras, assim como aporte de recursos (proprietários e de terceiros) para as operações; e (**v**) preservar e perpetuar as atividades do Grupo Premier.

3.3. **Visão geral das medidas de recuperação**. O PRJ utiliza, dentre outros, os seguintes meios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

de recuperação: (**i**) renegociação e concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações do Grupo Premier; (**ii**) implementação de programa de redução de custos e despesas para melhoria da *performance* operacional do Grupo Premier; (**iii**) reescalonamento do endividamento, com alterações nos prazos, encargos e forma de pagamento dos Créditos; (**iv**) eventual alienação de ativos e/ou das atividades das Recuperandas, por meio do Processo Competitivo ou Venda Direta; (**v**) eventual monetização de ativos para geração de liquidez e garantia da entrega, inclusive, mediante a venda de UPI's; e (**vi**) captação de Novos Recursos para aplicação em capital de giro. O Grupo Premier, ainda, poderá adotar quaisquer das medidas previstas no art. 50, da LFRE, a fim de que respeite a proposta de pagamento formulada aos seus Credores.

3.4. Captação de Novos Recursos. O Grupo Premier poderá obter Novos Recursos por qualquer meio que o Grupo Premier julgar conveniente, inclusive, por meio da (**i**) transformação societária e emissão de ações representativas do capital de qualquer das sociedades do Grupo Premier; (**ii**) emissão de debêntures; (**iii**) emissão de bônus de subscrição por qualquer das sociedades do Grupo Premier; (**iv**) da alienação de ativos; (**v**) alienação de UPI's; (**vi**) locação de ativos; e (**vii**) contratação de mútuos e demais instrumentos de financiamento em geral. A captação de Novos Recursos poderá ser garantida, quando aplicável, por ativos do Grupo Premier, de qualquer natureza.

3.4.1. Destinação dos Novos Recursos. O Grupo Premier poderá utilizar os Novos Recursos para (**i**) a recomposição do capital de giro e de suas operações no ambiente de *factoring* ou securitização; (**ii**) o pagamento das despesas da Recuperação Judicial; e (**iii**) pagamento dos Credores, assim como eventual antecipação.

3.4.2. Lastro para Novos Recursos. O financiamento ou capitalização será realizado a partir da utilização dos ativos do Grupo Premier que eventualmente não estiverem comprometidos com garantias e/ou para pagamento de Credores e/ou que não integrarem nenhuma UPI, que vier a ser constituída e alienada no âmbito da Recuperação Judicial.

3.4.3. Garantias. O Grupo Premier poderá constituir garantias sobre quaisquer bens do seu ativo, exceto sobre aqueles bens já onerados por alienação fiduciária, penhor ou hipoteca, para garantir a captação de Novos Recursos, preservados os direitos dos Credores que

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

detiverem ativos em garantia.

3.4.4. Operação para Novos Recursos por meio de Financiamento DIP. Com o objetivo de obter recursos no curto prazo para incremento de seu fluxo de caixa, o Grupo Premier poderá contratar Novos Recursos até o limite de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), inclusive Financiamento DIP a ser contratado com investidores ou instituições financeiras de mercado, sem prejuízo de eventos de capitalização da UPI, conforme previsto no PRJ. Qualquer ativo remanescente do Grupo Premier poderá ser utilizado para realização do Financiamento DIP.

3.5. Criação e Alienação de UPIs. O Grupo Premier, ao seu critério e independentemente de aditamento ao PRJ ou convocação de nova AGC para essa finalidade específica, poderá organizar, constituir e alienar UPI(s), cujas condições gerais de alienação deverão observar o disposto neste PRJ, seus anexos, e constarão de edital de venda, a ser oportunamente apresentado nos autos da Recuperação Judicial, contemplando dentre outras regras (**i**) prazo para apresentação de habilitação dos interessados; (**ii**) critérios para definição do lance vencedor; e (**iii**) condições mínimas para aquisição, conforme aplicável. A constituição e alienação de UPI(s) deverá ser objeto de prévia apreciação judicial e, em caso de encerramento da Recuperação Judicial, o Grupo Premier poderá instaurar expediente judicial específico para que se delibere quanto à formação e alienação de uma ou mais UPI's.

3.5.1. Ativos Não Vertidos para UPI. Todos e quaisquer ativos e passivos que não forem vertidos para a(s) UPI(s), se e quando ela for constituída, permanecerão na propriedade e responsabilidade do Grupo Premier e serão utilizados para condução de sua atividade remanescente ou, conforme o caso, poderão ser alienados na forma prevista neste PRJ.

3.5.2. Ausência de sucessão. Caso haja a constituição e alienação de UPI(s), sua aquisição, no âmbito desse PRJ, estará livre de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do Grupo Premier, inclusive, mas não se limitando, as de caráter tributário, ambiental e trabalhista, nos termos do art. 60, 66-A e 142, da LFRE.

3.6. Oneração, Substituição e Alienação de Ativos. O Grupo Premier poderá gravar, substituir ou alienar os bens do seu ativo permanente (fixo) ou que não estejam enquadrados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

contabilmente desta forma, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da AGC e que não tenham destinação específica estabelecida no âmbito do PRJ, sem prejuízo das demais alienações de bens e/ou outras transações previstas pelo PRJ, que vierem a ser realizadas através de Processo Competitivo ou Venda Direta, nos termos dos arts. 60 e 142 e/ou 66-A e 66, § 3º, todos da LFRE, respectivamente, garantida a ausência de sucessão ao Adquirente, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos.

3.7. Reorganização Societária. O Grupo Premier poderá adotar toda e qualquer medida necessária para a captação de novos recursos e/ou constituição de UPI's, inclusive, qualquer modalidade de Reorganização Societária.

3.8. Atividade remanescente. Após a reestruturação e eventual alienação da(s) UPI(s), o Grupo Premier continuará a operar suas atividades empresariais, notadamente no âmbito do mercado de consultoria especializada, administração de ativos – incluindo, carteira de créditos –, bem como na originação, análise, seleção, aquisição, securitização, fomento, antecipação, e cobrança de recebíveis, operando no mercado privado de créditos e direitos creditórios, utilizando, para tanto, do notório conhecimento a capacidade e *know-how* do Grupo Premier reunido ao longo dos últimos anos de operação.

CAPÍTULO IV
REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

4.1. Créditos Trabalhistas. Até o presente momento, não existem Créditos Trabalhistas listados nessa Recuperação Judicial. Caso haja inclusão de Créditos nessa classe, por meio do julgamento de impugnações/habilitações/divergências de Créditos com trânsito em julgado, fica, desde logo, estabelecido que o(s) Crédito(s) Trabalhistas, independentemente de seu valor, serão pagos conforme abaixo.

4.1.1. Pagamento dos Créditos Trabalhistas – Verbas Estritamente Salariais. Os Credores Trabalhistas titulares de Créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por Credor Trabalhista.

4.1.2. Pagamento dos Créditos Trabalhistas. Os demais Créditos Trabalhistas, que não se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

enquadram na Cláusula 4.1.1. do PRJ ou que remanesçam após o abatimento das Verbas Estritamente Salariais, serão pagos da seguinte forma: (**i**) abatimento dos valores que eventualmente tenham sido destinados ao respectivo Credor Trabalhista, por meio de depósitos judiciais no âmbito de reclamações trabalhista, bloqueios judiciais no âmbito de reclamações trabalhistas e/ou pagamentos realizados por terceiros no âmbito de reclamações trabalhistas; (**ii**) o saldo remanescente do Crédito Trabalhista será pago ao respectivo Credor Trabalhista, em 2 (duas) parcelas semestrais consecutivas de igual valor, sendo a primeira com vencimento em 180 (cento e oitenta) dias da Homologação Judicial do PRJ e a segunda em 360 (trezentos e sessenta) dias da Homologação Judicial do PRJ, observando o limite trazido no art. 83, I da LFRE, de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos estaduais por Credor, sendo certo que eventuais valores que superem esse montante serão pagos na forma aplicável aos Credores Quirografários.

4.2. Pagamento dos Créditos Trabalhistas Controvertidos. Os Créditos Trabalhistas Controvertidos devem ser pagos na forma estabelecida nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do PRJ, somente após (**i**) trânsito em julgado de sentença condenatória ou decisão homologatória de acordo; e (**ii**) habilitação ou liquidação dos referidos Créditos Trabalhistas Controvertidos na Lista de Credores.

4.3. Majoração ou habilitações de Créditos. A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito Trabalhista na Lista de Credores durante o prazo de pagamento não gerará ao Credor Trabalhista cujos créditos forem majorados qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de valores já pagos aos demais Credores Trabalhistas, de modo que o valor majorado observará o fluxo estabelecido nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do PRJ, a partir da data em que houver o trânsito em julgado da decisão ou sentença que estabelecer a majoração do Crédito Trabalhista.

4.4. Quitação da Relação de Trabalho. Os Credores Trabalhistas, declaram, neste ato, ter plena ciência da extensão dos efeitos do PRJ e consequente novação, de sorte que, após o pagamento, concedem plena, geral e irrevogável quitação sobre todas as verbas oriundas do contrato de trabalho firmado com o Grupo Premier, para nada mais reclamar em juízo ou fora dele, em tempo algum, renunciando, desde já, mutuamente, eventuais ações ou medidas judiciais ou extrajudiciais que tenha, direta ou indiretamente, vinculação ao contrato de trabalho firmado com o Grupo Premier.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

4.5. Contestações de classificação. Os Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada – via Incidente de Crédito ou demandas ordinárias ainda não transitadas em julgado em processos trabalhistas –, nos termos da LFRE, serão considerados Créditos Trabalhistas Controvertidos e somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

CAPÍTULO V
REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

5.1. Créditos com Garantia Real. Até o presente momento, não existem Créditos com Garantia Real listados nessa Recuperação Judicial. Caso haja inclusão de Créditos nessa classe, por meio do julgamento de Incidente de Crédito com trânsito em julgado, fica, desde logo, estabelecido que o(s) Crédito(s) com Garantia Real, independentemente de seu valor, serão pagos na forma aplicável aos Credores Quirografários.

CAPÍTULO VI
REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

6.1. Créditos Quirografários. As disposições deste Capítulo são aplicáveis aos Créditos Quirografários, independentemente de seu valor, aos Credores Extraconcursais que, porventura, venham a aderir para recebimento dos seus Créditos Extraconcursais na forma do PRJ, bem como aos Créditos Trabalhistas que ultrapassarem 150 (cento e cinquenta) salários mínimos estaduais vigentes na data da Homologação Judicial do PRJ.

6.1.1. Pagamento dos Créditos Quirografários. Os Créditos Quirografários poderão optar, em até 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, por uma das formas de pagamento a seguir:

6.1.1.1. Opção A. Todos os Credores Quirografários que aderirem a essa opção de pagamento, receberão o pagamento fixo de até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), limitado ao valor do Crédito relacionado na Lista de Credores, no prazo de até 12 (doze) meses da Homologação Judicial do PRJ, em parcela única ou não. O Crédito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

Quirografário remanescente será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo Grupo Premier ao Credor Quirografário em questão.

6.1.1.2. Opção B. Todos os Credores Quirografários enquadrados nessa opção de pagamento, receberão seu Crédito Quirografário, da seguinte forma: (**i**) deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor do Crédito arrolado na Lista de Credores; (**ii**) 24 (vinte e quatro) meses de carência, para o pagamento de principal e Encargos, a contar da Homologação Judicial do PRJ; e (**iii**) após o encerramento do período de carência, amortização do principal e Encargos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira no último Dia Útil do mês em que houve o término do período de carência, de modo que os vencimentos subsequentes serão no último Dia Útil de cada mês.

6.2. Credores Quirografários com Incidente de Crédito. Os Credores Quirografários que, embora assim relacionados, tenham ajuizado Incidente de Crédito pretendendo a majoração, redução ou reclassificação dos Créditos – inclusive, para fins de sustentar que seriam extraconcursais – somente receberão pagamentos quando (**i**) for estabelecido, em conjunto com o Grupo Premier, valor incontroverso do Crédito Quirografário para fins de pagamento; ou (**ii**) houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito.

6.3. Majoração ou inclusão de Créditos Quirografários. Somente serão pagos Créditos Quirografários constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito Quirografário, ou inclusão de novo Crédito Quirografário, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, os respectivos montantes adicionais dos Créditos Quirografários serão pagos nos termos da Cláusula 6.1.1.2 acima, contabilizando-se como termo inicial para o fluxo previsto a data do trânsito em julgado da decisão que reconhecer o crédito.

6.4. Contestações de classificação. Os Créditos Quirografários que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, nos termos da LFRE, somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito contestado, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

6.5. Formalização da opção de pagamento. Os Credores Quirografários deverão aderir a opção de pagamento, na forma e prazos estabelecidos na Cláusula 6.1 acima, sob pena de enquadramento automático na opção prevista na Cláusula 6.1.1.2 do PRJ.

CAPÍTULO VII
REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS ME/EPP

7.1. Créditos ME/EPP. As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos ME/EPP (Classe IV), independentemente de seu valor.

7.1.1. Pagamento dos Créditos ME/EPP. Os Créditos ME/EPP serão pagos sem deságio, no prazo de até 90 (noventa dias) contados da Homologação Judicial do PRJ.

7.2. Majoração ou inclusão de Créditos ME/EPP. Somente serão pagos Créditos ME/EPP constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito ME/EPP, ou inclusão de novo Crédito ME/EPP, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o valor adicional será pago no prazo de 30 (trinta) dias úteis da decisão ou sentença que determinar a inclusão/majoração/habilitação do Crédito ME/EPP.

7.3. Contestações de classificação. Créditos ME/EPP que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

CAPÍTULO VIII
REESTRUTURAÇÃO DOS CREDORES COLABORADORES

8.1. Credores Colaboradores. As disposições deste Capítulo são aplicáveis aos Credores Colaboradores que, independentemente de seu valor, efetuem adesão ao PRJ aceitando contribuir com a Recuperação Judicial do Grupo Premier, conforme condições a seguir.

9

8.2. Credores Colaboradores – Parceiros Financeiros. Para fins desse PRJ, serão considerados Credores Colaboradores – Parceiros Financeiros aqueles que cumulativamente (**i**) aderirem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

com a integralidade dos seus Créditos Quirografários a esse PRJ, apoiando a reestruturação das Recuperandas; (**ii**) renunciarem a todas as pretensões, litígios ou demandas, de qualquer natureza, judiciais ou não, em face do Grupo Premier, bem como suas Afiliadas; e (**iii**) concederem linha de crédito rotativo de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em condições à mercado a serem estabelecidas entre o Grupo Premier e os respectivos Credores.

8.3. Credores Colaboradores – Investidores. Para fins desse PRJ, serão considerados Credores Colaboradores – Investidores aqueles que cumulativamente (**i**) aderirem com a integralidade dos seus Créditos Quirografários a esse PRJ, apoiando a reestruturação das Recuperandas; (**ii**) renunciarem a todas as pretensões, litígios ou demandas, de qualquer natureza, judiciais ou não, em face do Grupo Premier, bem como suas Afiliadas; e (**iii**) aportarem novos recursos junto à Premier Sec., em montante não inferior a 30% (trinta por cento) do total do seu Crédito Quirografário, no prazo e forma previstos na Cláusula 8.4.1 abaixo, mediante emissão de nova Debênture.

8.3.1. Emissão de Nova Debênture. No prazo de até 90 (noventa) Dias Úteis contados da Homologação Judicial do PRJ, a Premier Sec. emitirá a Nova Debênture, conforme características, parâmetros e garantias a serem negociados entre o Grupo Premier e os Credores Colaboradores – Investidores até a Homologação do PRJ.

8.3.1.1. Formalização. No prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão da Debênture, na forma da Cláusula 8.3.1 acima, o Grupo Premier convocará, por endereço eletrônico constante no formulário do **Anexo IV**, os Credores Colaboradores – Investidores que tiverem formulado a adesão na forma e prazos contidos na Cláusula 8.5 do PRJ, para subscrição e integralização no mesmo ato, respeitado o percentual mínimo de aporte de 30% (trinta por cento) do total do seu Crédito Quirografário.

8.3.1.2. Reenquadramento. Os Credores Colaboradores – Parceiros Financeiros, automática e independentemente de qualquer ato adicional, serão reenquadrados para a Opção B de pagamento, prevista na Cláusula 6.1.1.2 deste PRJ nas seguintes hipóteses: (**i**) recusa ou inércia quanto à assinatura do boletim de subscrição; e/ou (**ii**) não comprovação da integralização das Debêntures no mesmo ato e no prazo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

de convocação indicado pelo Grupo Premier; e/ou (**iii**) caso o Credor Colaborador promova resgates antecipados em relação à nova Debênture, deixando de manter percentual mínimo de aporte de 30% (trinta por cento) do total do seu Crédito Quirografário, como fixado na Cláusula 8.4. (iii).

8.4. <u>Pagamento dos Créditos Quirografários dos Credores Colaboradores</u>. Os Credores Quirografários que optarem por ser Credores Colaboradores, receberão o pagamento de seus Créditos Quirografários da seguinte forma: (**i**) não será aplicado deságio para o Credor Colaborador, mantido o Crédito Quirografário no montante indicado na Lista de Credores; (**ii**) 12 (doze) meses de carência para o pagamento do principal, atualização e juros, a contar da Homologação Judicial do PRJ; (**iii**) atualização monetária e juros calculados, a partir da Homologação Judicial do PRJ, de 100% (cento por cento) do CDI; e (**iv**) após a encerramento do período de carência, amortização em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira no último Dia Útil do mês em que houve o término do período de carência, de modo que os vencimentos subsequentes serão no último Dia Útil de cada mês.

8.5. Formalização do enquadramento como Credor Colaborador. O Credor Quirografário que desejar aderir como Credor Colaborador deverá enviar a formalização essa adesão, conforme **Anexo IV**, aceitando todas as condições estabelecidas nestes Capítulo, notadamente na Cláusula 8.1, na forma e prazos estabelecidos na Cláusula 8.3.2 acima, sob pena de enquadramento automático na forma da Cláusula 8.3.2 acima.

CAPÍTULO IX
EFEITOS DO PRJ

9.1. <u>Vinculação do PRJ</u>. As disposições do PRJ vinculam o Grupo Premier e os Credores Concursais, bem como os seus respectivos cessionários, sucessores e garantidores, a partir da Homologação Judicial do PRJ.

9.2. <u>Extinção de processos judiciais ou arbitrais.</u> Com a Homologação Judicial do PRJ, todas as execuções judiciais decorrentes de Créditos Concursais em curso contra o Grupo Premier serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

9.2.1. <u>Garantias, Coobrigados e Garantidores</u>. Com a Homologação Judicial do PRJ, todas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

as garantias existentes em relação aos Créditos Concursais terão sua exigibilidade será suspensa, a fim de evitar *bis in idem* e observar a prejudicialidade externa (CPC, art. 313, V, alínea "a"). Serão igualmente suspensas (**i**) a exigibilidade dos créditos contra coobrigados, garantidores, avalistas e fiadores; (**ii**) as eventuais demandas em curso; e (**iii**) o prazo prescricional relativo às demandas (não ajuizadas ou em curso), até a retomada da exigibilidade ou extinção na forma da Cláusula 9.2 deste PRJ. Se houver descumprimento do PRJ e/ou vencimento e/ou inadimplemento de obrigações pecuniárias relacionadas aos Créditos, os Créditos e garantias mencionados na presente cláusula poderão voltar a ser exigidos.

9.3. <u>Continuidade de ações envolvendo quantia ilíquida</u>. Os processos de conhecimento ajuizados por Credores Concursais que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos juízos, até que haja a fixação do valor do Crédito Concursais, ocasião em que o Credor Concursal deverá providenciar a habilitação da referida quantia na Lista de Credores, para recebimento nos termos do PRJ. Em nenhuma hipótese haverá pagamento de Credores Concursais de forma diversa da estabelecida no PRJ, inclusive em ações judiciais ajuizadas que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do PRJ ou que forem ajuizadas após a Homologação Judicial do PRJ.

9.4. <u>Débitos Tributários</u>. O Grupo Premier informa que já está adotando todas as medidas cabíveis para obtenção das certidões negativas ou positivas com efeitos de negativa no âmbito federal, mediante a adequação e equacionamento dos seus débitos tributários, seja mediante parcelamento, transação e/ou compensação com ativos judiciais, além de provisionamento específico para fazer frente a essa dívida.

9.5. <u>Modificação do PRJ na Assembleia Geral de Credores.</u> Aditamentos, alterações ou modificações ao PRJ podem ser propostos pelo Grupo Premier a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ e enquanto não encerrada a Recuperação Judicial, havendo ou não descumprimento do PRJ, vinculando o Grupo Premier e todos os Credores Concursais, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aprovados pelo Grupo Premier e sejam submetidos à votação na Assembleia Geral de Credores, e que seja atingido o quórum requerido pelo art. 45 e 58, caput ou §1º, da LFRE. O Grupo Premier poderá igualmente explorar as atividades relacionadas aos ativos remanescentes sem necessariamente constituir

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

nova sociedade específica.

9.6. Julgamento posterior de Incidente de Crédito. Salvo se houver previsão em contrário no PRJ, os Credores Concursais que tiverem seus Créditos Concursais alterados por meio de decisão judicial proferida em Incidente de Crédito em data posterior ao início dos pagamentos não terão o direito de receber o valor proporcional já destinado aos Credores da respetiva classe. Fica assegurado seu direito de participação em pagamentos posteriores, pelo valor integral fixado na decisão judicial então vigente ou, se o Incidente de Crédito tiver sido retardatário, pelo valor proporcional.

9.7. Cessões de créditos. Após a Aprovação do PRJ, os Credores Concursais poderão ceder seus Créditos Concursais a outros Credores ou a terceiros, e a respectiva cessão produzirá efeitos a partir de serem noticiados na Recuperação Judicial. O cessionário que receber o Crédito Concursal cedido será considerado, para todos os fins e efeitos, Credor Concursal.

9.8. Ratificação de Atos e Isenção de Responsabilidade. Mediante a aprovação do PRJ, os Credores e o Grupo Premier mútua e expressamente ratificam todos os atos praticados pelo Grupo Premier, seus sócios e/ou administradores e suas afiliadas, bem como os liberam de qualquer responsabilidade pelos atos de gestão e obrigações, ressalvadas as obrigações previstas no PRJ, conferindo-lhes quitação ampla, rasa, geral, irrevogável e irretratável de todos os direitos e pretensões decorrentes dos referidos atos, seja a qual título for.

9.8.1. Renúncia. Com a aprovação do PRJ, os Credores igualmente renunciam de forma expressa e irrevogável aos direitos em que se fundam quaisquer reivindicações, ações ou direitos de ajuizar, promover, dar prosseguimento ou reivindicar, judicial ou extrajudicialmente, a qualquer título e sem reservas ou ressalvas, em quaisquer jurisdições, a reparação de danos e/ou outras ações ou medidas promovidas contra o Grupo Premier, seus sócios e/ou administradores e suas afiliadas, em relação aos atos praticados e obrigações assumidas por elas antes ou após a data do pedido de Recuperação Judicial até a aprovação do PRJ, inclusive em virtude de e/ou no curso da Recuperação Judicial.

9.9. Quitação. Com o pagamento nos termos definidos neste PRJ, os respectivos Credores Concursais outorgarão automaticamente a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação em favor do Grupo Premier apenas relativamente aos Créditos Concursais, de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

qualquer natureza, abrangendo inclusive multas, encargos financeiros, ou quaisquer outras despesas incorridas pelo Credor Concursal, para nada mais pretender ou reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer título.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Declarações e garantias. O Grupo Premier, por si, suas subsidiárias e Afiliadas, declara e garante que, na data da celebração do PRJ e durante sua vigência, é constituído por sociedades devidamente constituídas de acordo com a legislação brasileira ou com a lei aplicável.

10.2. Autonomia das previsões do PRJ. Se qualquer disposição deste PRJ for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste PRJ será afetada como consequência e, da mesma forma, as demais disposições deste PRJ deverão permanecer em total vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não tivesse sido aqui incluída. Se qualquer disposição deste PRJ, ou aplicação resultante deste a qualquer pessoa ou circunstância, tornar-se inválida ou inexequível, uma disposição equivalente e conveniente será, portanto, substituída para continuar, até onde seja válido e exequível, a intenção e objetivo de tal disposição inválida ou inexequível.

10.3. Equivalência. Na hipótese de qualquer das operações previstas no PRJ não ser possível, em especial nos prazos previstos para que tais operações sejam implementadas, exclusivamente por razões regulamentares, contábeis, societárias, ou tributárias, o Grupo Premier deverá adotar as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente para os Credores Concursais, e em prazo que não exceda em mais de 180 (cento e oitenta) dias o prazo da obrigação original prevista no PRJ.

10.4. Período de Cura. Este PRJ não será considerado descumprido a menos que o Credor Concursal tenha notificado por escrito o Grupo Premier, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora no prazo de 30 (trinta) dias. Neste caso, este PRJ não será descumprido e a Recuperação Judicial não será convolada em falência se: (**i**) a mora for purgada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação; ou (**ii**) o Grupo Premier requerer a convocação de uma Assembleia Geral de Credores, no prazo de 30 (trinta) dias a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

contar da data da notificação, e uma emenda, aditamento, alteração ou modificação deste PRJ que saneie ou supra tal descumprimento seja aprovada na forma estabelecida neste PRJ e na LFRE.

10.5. Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Grupo Premier requeridas ou permitidas por este PRJ, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (**i**) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente entregues; ou (**ii**) enviadas por *e-mail*. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma:

> Ao
> **Grupo Premier**
> Endereço: Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004
> E-mail: rj@premiercapital.com.br

10.6. Lei aplicável. Este PRJ deve ser regido, interpretado e executado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

10.7. Eleição de foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este PRJ ou aos Créditos Concursais serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial.

10.8. Encerramento da Recuperação Judicial. A Recuperação Judicial será encerrada a qualquer tempo após a Homologação Judicial do PRJ, a requerimento do Grupo Premier, desde que verificados todos os requisitos para essa finalidade, bem como demonstração de plena perspectiva de soerguimento e cumprimento das obrigações estabelecidas no PRJ.

O PRJ é firmado pelos representantes legais devidamente constituídos do Grupo Premier.

São Paulo, 6 de dezembro de 2024.

(página propositalmente deixada em branco)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

Docusign Envelope ID: D1A39EA5-855A-4891-9372-6093F5371107

(página de assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Premier, apresentado em 6 de dezembro de 2024)

DocuSigned by:
WILLIAM FAJARDO DE QUEIROZ
07608A23368E40E...

DocuSigned by:
PABLO ROGERIO GORGULHO CHAVES
8692C78A4DF74B7...

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DocuSigned by:
WILLIAM FAJARDO DE QUEIROZ
07608A23368E40E...

DocuSigned by:
PABLO ROGERIO GORGULHO CHAVES
8692C78A4DF74B7...

PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DocuSigned by:
WILLIAM FAJARDO DE QUEIROZ
07608A23368E40E...

DocuSigned by:
PABLO ROGERIO GORGULHO CHAVES
8692C78A4DF74B7...

PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DocuSigned by:
WILLIAM FAJARDO DE QUEIROZ
07608A23368E40E...

DocuSigned by:
PABLO ROGERIO GORGULHO CHAVES
8692C78A4DF74B7...

PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DocuSigned by:
WILLIAM FAJARDO DE QUEIROZ
07608A23368E40E...

DocuSigned by:
PABLO ROGERIO GORGULHO CHAVES
8692C78A4DF74B7...

JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 2IjPFfVz.

ANEXO I

DEFINIÇÕES

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas têm os significados que lhes são atribuídos no presente Anexo I, inclusive, mas não se limitando, no tocante às referências feitas nos próprios termos definidos abaixo. Esses termos e expressões são utilizados, conforme for apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Os termos e expressões em letras maiúsculas que não tenham seu significado atribuído no presente Anexo I devem ser lidos e interpretados conforme seu uso comum.

1.1.1. "Administrador Judicial": significa o administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação, Alvarez & Marçal Administração Judicial Ltda.;

1.1.2. "Adquirente": significa a pessoa que adquirir ativo ou UPI no âmbito do Processo Competitivo e de acordo com os termos e condições deste PRJ;

1.1.3. "Afiliada": significa (*a*) em relação a uma pessoa jurídica, (**i**) qualquer pessoa natural ou outra pessoa jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o controle de tal pessoa jurídica, (**ii**) qualquer pessoa jurídica controlada, direta ou indiretamente, por tal pessoa, ou (**iii**) qualquer pessoa jurídica direta ou indiretamente sob controle comum de tal pessoa; e (*b*) em relação a uma pessoa natural, qualquer pessoa jurídica que, direta ou indiretamente, seja controlada pela pessoa natural em questão;

1.1.4. "Anexos": significa os documentos que constam anexados e integram o PRJ;

1.1.5. "Aprovação do PRJ": significa a data em que a AGC deliberar pela aprovação do PRJ;

1.1.6. "Assembleia Geral de Credores" ou "AGC": significa a assembleia geral de credores do Grupo Premier, devidamente convocada e instalada, nos termos da LFRE;

1.1.7. "Capítulo": significa a divisão dos temas tratados no PRJ;

1.1.8. "CDI": significa o Certificado de Depósitos Interbancários, conforme calculadora do Banco Central do Brasil (https://www.bcb.gov.br);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aduDNlfk.

1.1.9. "Cláusula": significa cada um dos itens identificados por números cardinais e romanos no PRJ;

1.1.10. "Código Civil": significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações subsequentes;

1.1.11. "Crédito com Garantia Real": significa cada um dos Créditos Concursais ao PRJ pertencente a Credor classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em Incidente de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso II do art. 41 da LFRE;

1.1.12. "Crédito Concursal": significa cada um dos créditos e obrigações do Grupo Premier existentes na Data do Pedido, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, desembolsados ou não, estejam ou não constantes da Lista de Credores, e que não estejam excetuados pelo art. 49, §§3º e 4º, e art. 194, da LFRE em face da totalidade das sociedades e empresários do Grupo Premier. Os Créditos Concursais se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial e, em razão disso, são passíveis de serem afetados pelo PRJ. São Créditos Concursais, dentre outros: (**i**) os valores dos Créditos que superarem o valor dos bens dados em alienação fiduciária em garantia, garantia real ou dos créditos dados em cessão fiduciária em garantia, conforme o caso; (**ii**) os valores dos Créditos decorrentes de sentenças e decisões judiciais e arbitrais, inclusive multas de qualquer tipo, proferidas em processos judiciais e arbitrais ajuizados antes ou depois da Data do Pedido, e relativos a eventos ou negócios jurídicos ocorridos anteriormente à Data do Pedido; (**iii**) os valores dos Créditos decorrentes de avais, fianças ou outras garantias pessoais prestadas, anteriormente à Data do Pedido, por sociedades do Grupo Premier para assegurar o pagamento de dívidas de outras sociedades do Grupo Premier ou de terceiros; (**iv**) obrigações pecuniárias e não pecuniárias relativas a fatos geradores ocorridos anteriormente à Data do Pedido também serão considerados, para todos os fins, Créditos Concursais; e (**v**) os Créditos decorrentes de penalidades, correção, juros, assim como qualquer tipo de remuneração, estabelecidas em operações adiantamento de contrato de câmbio, desde que regularmente emitido;

1.1.13. "Crédito Extraconcursal": significa o crédito não sujeito aos efeitos da recuperação judicial, por força do art. 49, da LFRE e seus parágrafos, ou de outras disposições da LFRE, em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aduDNlfk.

face de uma ou mais entidades do Grupo Premier ou, ainda, crédito decorrente de obrigações constituídas após o ajuizamento da Recuperação Judicial;

1.1.14. "Crédito Intragrupo": significa cada um dos Créditos Concursais que tenha como Credor qualquer das sociedades componentes do Grupo Premier ou suas(eus) Afiliadas(os);

1.1.15. "Crédito ME-EPP": significa cada um dos Créditos Concursais pertencente a Credor Concursal classificado pela Lista de Credores ou por decisão proferida em Incidente de Crédito como pertencente à Classe mencionada no inciso IV do art. 41 da LFRE;

1.1.16. "Crédito Quirografário": significa cada um dos Créditos Concursais pertencente a Credores Concursais classificados na Lista de Credores ou por decisão proferida em Incidente de Crédito como pertencente à classe mencionada no inciso III do art. 41 da LFRE, ou qualquer outro Crédito Concursal que não se enquadre como Crédito Trabalhista, Crédito com Garantia Real ou Crédito de ME e EPP. Considera-se Crédito Quirografário e Crédito Concursal dívidas e obrigações pré-contratadas ou efetivamente contratadas, ainda que o desembolso seja feito após a Data do Pedido;

1.1.17. "Crédito Trabalhista Controvertido": significa os eventuais Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada – via Incidente de Crédito ou demandas ordinárias ainda não sentenciadas em processos trabalhistas –, nos termos da LFRE;

1.1.18. "Crédito Trabalhista Incontroverso": significa o eventual Crédito Trabalhista que não seja objeto de reclamação trabalhista pendente e a respeito do qual haja a homologação dos cálculos do valor devido (em ambos os casos, mediante decisões transitadas em julgado), de Incidente de Crédito ou de qualquer ação judicial, e que seja líquido, certo e incontroverso;

1.1.19. "Crédito Trabalhista": significa cada um dos Créditos Concursais que venha a eventualmente compor a Lista de Credores, independentemente de sua classificação, oriundos de: (**i**) salários, outras verbas salariais e verbas indenizatórias decorrentes da legislação do trabalho, até o limite máximo de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos estaduais por

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aduDNlfk.

empregado; e (**ii**) acidente de trabalho, até o limite máximo de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos estaduais por empregado;

1.1.20. "Crédito": significa cada um dos Créditos Concursal e Créditos Extraconcursais;

1.1.21. "Credor Colaborador": significa cada um dos Credores Colaboradores – Parceiros Financeiros e Credores Colaboradores – Investidores;

1.1.22. "Credores Colaboradores – Parceiros Financeiros": significa os Credores Concursais que cumulativamente (**i**) aderirem com a integralidade dos seus Créditos Quirografários a esse PRJ, apoiando a reestruturação das Recuperandas; (**ii**) renunciarem a todas as pretensões, litígios ou demandas, de qualquer natureza, judiciais ou não, em face do Grupo Premier, bem como suas Afiliadas; e (**iii**) concedam linha de crédito rotativo de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em condições à mercado a serem estabelecidas entre o Grupo Premier e o(s) respectivo(s) Credor(es).

1.1.23. "Credores Colaboradores – Investidores": significa os Credores Concursais que cumulativamente (**i**) aderirem com a integralidade dos seus Créditos Quirografários a esse PRJ, apoiando a reestruturação das Recuperandas; (**ii**) renunciarem a todas as pretensões, litígios ou demandas, de qualquer natureza, judiciais ou não, em face do Grupo Premier, bem como suas Afiliadas; e (**iii**) aportarem novos recursos junto à Premier Sec., em montante não inferior a 30% (trinta por cento) do total do seu Crédito Quirografário, mediante as condições descritas no PRJ.

1.1.24. "Credor com Garantia Real": significa qualquer Credor detentor de Crédito com Garantia Real;

1.1.25. "Credor Concursal": significa qualquer Credor detentor de Crédito Concursal;

1.1.26. "Credor Extraconcursal": significa qualquer Credor detentor de Crédito Extraconcursal e/ou que, reconhecidamente, seja titular de garantias não sujeitas aos efeitos do PRJ ou de créditos que, em razão de sua natureza, não se sujeita à Recuperação Judicial;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aduDNlfk.

1.1.27. "Credor ME-EPP": significa qualquer Credor detentor de Crédito ME-EPP;

1.1.28. "Credor Quirografário": significa qualquer credor detentor de Crédito Quirografário;

1.1.29. "Credor Trabalhista": significa qualquer eventual credor que passe a deter Crédito Trabalhista;

1.1.30. "Credor": significa qualquer titular de Crédito, seja Credor Concursal ou Credor Extraconcursal;

1.1.31. "Data do Pedido": significa a data do ajuizamento do pedido de recuperação judicial perante o Juízo da Recuperação;

1.1.32. "Debênture": significa o Instrumento Particular de Emissão de Debênture, que será emitido pelo Grupo Premier, na forma da LSA, em favor dos Credores Parceiros, conforme características, parâmetros e garantias a serem negociados entre o Grupo Premier e os Credores Colaboradores – Investidores até a Homologação do PRJ;

1.1.33. "Dia Útil": significa qualquer dia que não um sábado, domingo ou um dia em que os bancos comerciais estão obrigados ou autorizados por lei a permanecer fechados na cidade de São Paulo-SP;

1.1.34. "Encargos": significa a correção monetária e os juros aplicáveis a cada um dos Credores, conforme respectiva Cláusula do PRJ;

1.1.35. "Financiamento DIP": significa eventual operação financeira envolvendo novos recursos a serem concedidos após o ajuizamento da Recuperação Judicial, até o limite de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o qual será, para todos os fins e efeitos, classificado como Crédito Extraconcursal contra o Grupo Premier, enquadrando-se nos termos do art. 69-A e seguintes da LFRE, gozando de todos os privilégios previstos em lei, incluindo-se o direito ao recebimento prioritário em caso de falência, conforme determina o art. 84 da LFRE;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aduDNlfk.

1.1.36. "Garantia Fiduciária": significa as garantias de alienação ou cessão fiduciária prestadas pelo Grupo Premier a credores, as quais poderão ser objeto de antecipação de pagamento, a critério do Grupo Premier;

1.1.37. "Garantia Real": significa cada um dos direitos reais de garantia, inclusive penhores e hipotecas, que tenham sido constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos com Garantia Real. Para os efeitos deste PRJ, serão consideradas Garantias Reais somente os direitos reais de garantia que, na Data do Pedido, estiverem devida e regularmente constituídos e formalizados, nos termos das respectivas leis que os disciplinam;

1.1.38. "Garantidor": significa toda e qualquer pessoa física ou jurídica que tenha figurado como coobrigado, garantidor, avalista, fiador, depositário, responsável solidário, por qualquer título, dívida, débito contraído por qualquer dos integrantes do Grupo Premier e suas Afiliadas;

1.1.39. "GPC": significa a GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.40. "Grupo Premier": significa o conjunto das empresas a seguir indicados: GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL; JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.41. "Homologação Judicial do PRJ": significa a decisão judicial, proferida pelo Juízo da Recuperação ou pelo Tribunal de Justiça do Estado São Paulo ou outro que seja competente, que concede a recuperação judicial ao Grupo Premier, nos termos do art. 58, *caput,* ou do art. 58, §1º, da LFRE. Para todos os efeitos deste PRJ, considera-se que a Homologação Judicial do PRJ ocorre no dia posterior à publicação da decisão no Diário de Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça de São Paulo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aduDNlfk.

1.1.42. "Incidente de Crédito": significa a impugnação, habilitação ou qualquer incidente processual vinculado à Recuperação Judicial, em que se discute o valor e/ou a classificação dos Créditos;

1.1.43. "JPW": significa a JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.44. "Juízo da Recuperação": significa o MM. Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP ou qualquer outro que seja declarado competente para conhecer sobre a Recuperação Judicial;

1.1.45. "Laudo Econômico-Financeiro": significa o laudo de viabilidade econômico-financeiro que integra o PRJ, constante do **Anexo II**. As projeções do Laudo Econômico-Financeiro se baseiam em diversas premissas de natureza econômica ou mercadológica que podem se alterar de forma imprevista, e modificar as conclusões do Laudo Econômico-Financeiro. Nesse sentido, entre os principais riscos a que o PRJ está sujeito, destacam-se os seguintes: (**i**) atrasos e dificuldades na implementação do PRJ; (**ii**) condenações judiciais ou arbitrais; (**iii**) cancelamento de contratos ou inadimplemento de clientes; (**iv**) dificuldades técnicas e operacionais na execução de projetos; e (**v**) alterações do cenário macroeconômico, com mudança nas taxas de juros e câmbio;

1.1.46. "Laudos de Avaliação": significa os laudos de avaliação de bens e ativos do Grupo Premier, constante do **Anexo III**;

1.1.47. "LFRE": significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, que regula os processos de falência e de recuperação judicial e extrajudicial no Brasil, e suas alterações subsequentes;

1.1.48. "Lista de Credores": significa qualquer lista contendo a relação de Créditos Concursais, elaborada pelo Grupo Premier ou pelo Administrador Judicial, nos termos dos arts. 7º, §2º, 18, e 51, III, da LFRE. Para os efeitos do PRJ, será considerada Lista de Credores aquela que, na data da análise, tiver sido apresentada por último nos autos da Recuperação Judicial;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aduDNlfk.

1.1.49. "LSA": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que regula as sociedades por ações no Brasil, bem assim as regras para emissão de debêntures, e suas alterações subsequentes;

1.1.50. "Novos Recursos": significa eventual captação de recursos financeiros para fins de consecução da reestruturação geral do Grupo Premier, bem como, conforme o caso, para fins de pagamento de Credores;

1.1.51. "Premier Adm.": significa a PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.52. "Premier Fomento": significa a PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.53. "Premier Sec.": significa a PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL;

1.1.54. "PRJ" ou "Plano de Recuperação Judicial": significa o plano de recuperação judicial do Grupo Premier apresentado nos autos dessa recuperação judicial, juntamente com todos os seus eventuais aditamentos e consolidações;

1.1.55. "Processo Competitivo": significa eventual processo competitivo a ser realizado por conta Grupo Premier para eventual alienação de UPI's e/ou ativos, nos termos dos arts. 60, 60-A e 142 e/ou 66-A e 66, § 3º, todos da LFRE;

1.1.56. "Recuperação Judicial": significa o processo de recuperação judicial do Grupo Premier (proc. nº 1141657-64.2024.8.26.0100), em curso perante o Juízo da Recuperação;

1.1.57. "Recuperandas": significa as sociedades que compõem o Grupo Premier;

1.1.58. "Reorganização Societária": significa as operações de societárias, alienações, transferências, abertura de capital ou qualquer outra forma de reorganização do Grupo Premier eventualmente a serem implementadas no âmbito do PRJ;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aduDNlfk.

1.1.59. "TR": significa a Taxa Referencial, instituída pela Lei nº 8.177/1991;

1.1.60. "UPI": significa unidade produtiva isolada, composta de bens de titularidade do Grupo Premier, inclusive ações representativas do capital social de companhias, nos termos do art. 60-A da LFRE, eventualmente a ser alienada, no âmbito da Recuperação Judicial, com absoluta e completa ausência de sucessão de todas as obrigações, responsabilidades e contingências conhecidas e ocultas de qualquer natureza do Grupo Premier, na forma dos arts. 60, 66-A, 66, § 3º e 142 todos da LFRE.

1.1.61. "Venda Direta": significa eventual venda de ativos dos Recuperandos, na forma do artigo 50, XI, da LFRE, sem a necessidade de Processo Competitivo, nem prévia autorização judicial ou AGC, nos termos do art. 66 da LFRE;

1.1.62. "Verbas Estritamente Salariais": significa os eventuais Créditos Trabalhistas com natureza estritamente salarial, excluídos os valores decorrentes de multas, indenizações, verbas de natureza tributária ou a ela similares, vencidas e não pagas no período de até três meses anteriores à Data do Pedido e limitadas a até cinco salários-mínimos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aduDNlfk.

ANEXO II

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Laudo Econômico-Financeiro

Parecer Técnico sobre o

Plano de Recuperação Judicial

Lei nº. 11.101/05 / Lei nº. 14.112/20

Processo nº 1141657-64.2024.8.26.0100

GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – Em Recuperação Judicial

PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A. – Em Recuperação Judicial

PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A. – Em Recuperação Judicial

PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA – Em Recuperação Judicial

JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA – Em Recuperação Judicial

GRUPO PREMIER

Data Base: 30/06/2024

São Paulo, 03 de dezembro de 2024

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO 3

I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO 9

II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 26

III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS 36

IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO 38

V - CONCLUSÃO 50

VI – TERMO DE ENCERRAMENTO 52

ANEXOS 53

ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2025 a 2041 54

ANEXO II – PREMISSAS OPERACIONAIS 59

ANEXO III – PREMISSAS MACROECONÔMICAS 61

ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS 63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS LTDA** foi contratada pelas empresas abaixo descritas para analisar e emitir um Parecer Técnico sobre a viabilidade econômica do Plano de Recuperação Judicial, que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 da LFRE à Assembleia Geral de Credores e à 1a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP: **GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME n° 22.988.114/0001-24, com sede na Rua Joaquim Floriano, n° 960, 15º andar, conj. 152, sala 1, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04534-0004, **PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 43.822.044/0001-00, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004, **PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 34.355.521/0001-83, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 08.186.146/0001-85, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004 e **JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 07.205.196/0001-08, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004 (em conjunto, "GRUPO PREMIER"), considerando que:

a) As empresas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras em razão de vários fatores, dentre eles, a diminuição das receitas brutas por várias razões;

b) O Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado cumpre os requisitos contidos no art. 53 da LRF, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação das empresas; (b) é viável sob o ponto de vista econômico; e (c) é acompanhado deste laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos das empresas, subscrito por empresa especializada;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

c) Por força do Plano de Recuperação Judicial, as empresas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; (c) além de renegociar o pagamento de seus credores;

As empresas pretendem submeter o Plano referido à aprovação da Assembleia Geral de Credores e à homologação judicial nos termos dos Artigos 48 e 58 da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (LRFE).

Para elaborar este laudo, consideramos os seguintes aspectos destacados do Plano de Recuperação:

- Desde 2005, o **GRUPO PREMIER** exerce sua atividade empresarial dentro do mercado financeiro e de capitais, atuando de maneira interligada, prestando, conjuntamente, os mais diversos serviços voltados à gestão de ativos, cobranças, securitização de créditos, fomento mercantil e administração de bens;

- Nesse cenário, (i) a Premier Sec. e a Premier Fomento são responsáveis pelas operações de aquisição de ativos/títulos, bem como antecipação de recebíveis; (ii) a JPW e a GPC atuam como consultoria, agente de cobranças e gestora de ativos; e (iii) a Premier Adm. atua na administração do **GRUPO PREMIER**, com a concentração dos controles, governanças e conteúdos de deliberações adotadas pelos sócios colaboradores;

- Em resposta as dificuldades enfrentadas e apesar dos esforços despendidos pelas empresas, foi necessário preparar um pedido de recuperação judicial;

- Em 02 de setembro de 2024, o **GRUPO PREMIER** ajuizou, perante o Juízo de Direito da 1a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, um pedido de recuperação judicial nos termos da Lei de Falências e Recuperação de empresas (Lei nº. 11.101/05) (“LFRE”);

- Em 05 de outubro de 2024, o Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP deferiu o pedido de processamento de Recuperação Judicial;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

- O Plano de Recuperação referido tem por objetivo a reestruturação das operações do **GRUPO PREMIER,** buscando superar a crise econômico-financeira das empresas e reestruturar os seus negócios, de forma a permitir:

  (i) O reperfilamento, a renegociação e o pagamento de seus credores, nos termos e condições apresentados no Plano de Recuperação a ser apresentado ao M.D. Juiz de Recuperação Judicial;

  (ii) A geração de capital de giro e fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento das suas dívidas;

  (iii) A sua preservação como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos, diretos e indiretos;

  (iv) A preservação e efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis;

  (v) A alienação de unidades produtivas (UPI's) e outros ativos.

E) O Plano de Recuperação que será apresentado cumpre com os requisitos contidos no Artigo 53, III da LFRE, uma vez que:

- É demonstrada a viabilidade econômica do **GRUPO PREMIER,** bem como do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação;

- São demonstrados de maneira pormenorizada os meios de recuperação a serem empregados pelas empresas;

- É acompanhado deste Laudo com a demonstração da viabilidade econômico – financeira do Plano de Recuperação e das empresas em recuperação judicial;

- É acompanhado também, do Laudo de avaliação de bens e ativos das empresas, elaborado por empresa especializada em engenharia de avaliações;

- Contém proposta clara e específica para renegociação e pagamento aos credores sujeitos ao Plano de Recuperação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Dessa forma, a elaboração do presente Laudo Econômico-Financeiro e emissão de Parecer Técnico pela **MS CARDIM** têm por objetivos:

a) Analisar o Plano de Recuperação que será apresentado em cumprimento ao Artigo 53 de LFRE, perante a 1a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP pelas empresas **GPC PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME n° 22.988.114/0001-24, com sede na Rua Joaquim Floriano, n° 960, 15º andar, conj. 152, sala 1, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04534-0004, **PREMIER ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 43.822.044/0001-00, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004, **PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 34.355.521/0001-83, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 08.186.146/0001-85, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004 e **JPW CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/ME nº 07.205.196/0001-08, com sede na Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo/SP, CEP 04703-004 (em conjunto, "**GRUPO PREMIER**").

b) Analisar a geração de recursos, de acordo com as metas e medidas previstas no Plano, conforme demonstrado no seu teor e nos anexos deste Laudo;

c) Demonstrar as medidas que serão adotadas pela direção do **GRUPO PREMIER,** as quais permitirão a superação das suas dificuldades financeiras;

d) A emissão de um Laudo e Parecer Técnico sobre as empresas e o Plano de Recuperação, identificando a sua viabilidade econômico-financeira, tudo de acordo com o que estabelece a LFRE, em seu artigo 53, incisos II e III.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

No item I, apresentaremos aspectos introdutórios desse Laudo, bem como os objetivos deste trabalho, incluindo um breve histórico e a situação atual das empresas e das suas operações.

Serão descritas também as razões da crise econômica pela qual atravessa momentaneamente o **GRUPO PREMIER**.

No item II, descreveremos todos os aspectos principais do Plano de Recuperação elaborado pelo **GRUPO PREMIER** e seus consultores jurídicos e financeiros, a fim de demonstrar a capacidade das empresas em honrar com os seus compromissos e recuperar a sua saúde financeira, em linha com a proposta de pagamento aos seus credores.

No item III, identificaremos os dados e as fontes de todas as informações recebidas e utilizadas.

No item IV, após a análise das informações apresentadas, da constatação e da coerência dos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), apresentaremos a análise da viabilidade econômico – financeira das empresas e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, bem como emitiremos o Parecer Técnico.

No item V, apresentaremos as nossas conclusões e justificativas da viabilidade econômico–financeira das empresas e do Plano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Em resumo dos pontos indicados acima e a serem detalhados no presente Laudo, somos do parecer que o Plano de Recuperação analisado e que será apresentado ao Juízo para fins de apresentação aos credores e eventual votação em Assembleia Geral **é viável econômica e financeiramente**, considerando as razões e os pressupostos de sua viabilidade, conforme expostos detalhadamente neste Laudo e que atende aos interesses de todos os envolvidos no processo de recuperação judicial do **GRUPO PREMIER**

São Paulo, 03 de dezembro de 2024.

MARIO SERGIO CARDIM NETO
ECONOMISTA
CORECON n°. 3941 - 2ª. Região – SP

MS CARDIM & ASSOCIADOS S/CLTDA
CORECON n°. RE/ 2327 - 2ª. REGIÃO - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

I – INTRODUÇÃO E OBJETIVOS DO TRABALHO

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA.** (**"MS CARDIM"**) é uma empresa que atua em consultoria e assessoria financeira, foi contratada pelo **GRUPO PREMIER,** para elaborar um Laudo de viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação e das empresas, com emissão de Parecer Técnico.

Este Laudo contém uma análise crítica e comentários a respeito do Plano de Recuperação e em relação às medidas que serão adotadas pelo **GRUPO PREMIER,** bem como a demonstração da viabilidade econômico-financeira das empresas e do referido Plano de Recuperação.

As condições e propostas que compõem o Plano de Recuperação foram elaboradas pela direção do **GRUPO PREMIER** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros e estão de acordo com as disposições contidas na LFRE.

A nossa análise e elaboração deste Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômico-financeira das empresas e do Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo da Recuperação, a capacidade de pagamento a todos os credores do **GRUPO PREMIER** e a recuperação da sua saúde financeira.

Este Laudo e o nosso parecer técnico incluem análise e comentários sobre os pontos fundamentais do Plano de Recuperação, destacando-se as suas principais características e analisando os demonstrativos financeiros apresentados e principalmente o fluxo de pagamento aos credores concursais e extraconcursais, até a extinção desses passivos.

O referido Parecer e a conclusão encontram-se nos itens IV e V deste Laudo.

O Plano de Recuperação, bem como todos os dados e as informações fornecidas para a elaboração deste Laudo, são, por premissa, consideradas boas e válidas, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, auditorias ou levantamentos para a validação destas informações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos no Plano de Recuperação, nos demonstrativos financeiros históricos e projetados e nas informações recebidas são considerados como verdadeiros e precisos.

Embora obtidos por meio de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas pela administração do **GRUPO PREMIER** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros.

A **MS CARDIM** não tem interesse atual ou futuro nas empresas, cujo Plano de Recuperação é objeto de análise neste Laudo e não tem interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da **MS CARDIM** não está condicionada a nenhuma ação, nem resulta do mérito das análises, opiniões e conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

Nenhuma parte deste Laudo, principalmente qualquer conclusão, a identidade dos consultores, as empresas em contato com os analistas ou qualquer referência a entidades ou às designações concedidas por essa organização, poderá ser divulgada pela **MS CARDIM** ou pelo **GRUPO PREMIER** para o público através de prospectos, anúncios, relações públicas, jornais ou qualquer outro meio de comunicação sem o consentimento prévio por escrito da **MS CARDIM** ou do **GRUPO PREMIER,** conforme aplicável.

Este Laudo e Parecer Técnico são considerados pela **MS CARDIM** como documentos sigilosos, absolutamente confidenciais, ressaltando-se que não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja o encaminhamento ao Juízo da Recuperação Judicial ou outras instâncias judiciais, juntamente com o Plano de Recuperação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

UM BREVE HISTÓRICO DO GRUPO PREMIER

O **GRUPO PREMIER** atua há mais de 18 anos no mercado financeiro e de capitais, com enfoque na aquisição de títulos e ativos, realização de investimentos, fomento mercantil, gestão de recebíveis, bem como prestação de serviços de consultoria e cobrança. Sua atuação está concentrada em São Paulo e nas regiões Centro Oeste e Sul do País, de modo que, ao longo dos anos, o grupo construiu uma reputação sólida e confiável, prezando pela transparência nas relações e pelo atendimento personalizado de seus clientes.

As atividades do grupo tiveram início na constituição da JPW, no ano de 2005, e da Premier Fomento, no ano de 2006. Essas duas sociedades, naquela oportunidade, tinham atuação voltada para operações de fomento mercantil, aquisição/gestão de títulos e ativos, bem como serviços de cobrança e administrativos.

Em 2015, o **GRUPO PREMIER** iniciou plano de expansão, com ampliação de seus serviços, foi assim que neste mesmo ano foi constituída a GPC, uma sociedade empresarial especializada na gestão de ativos e prestação de serviços ao mercado financeiro, tais como (i) compra, venda, locação, loteamento e administração de imóveis; e (ii) intermediação e agenciamento para os negócios desenvolvidos pelas demais sociedades do **GRUPO PREMIER**.

Ainda em 2015, o **GRUPO PREMIER** iniciou sua empreitada como consultoria especializada e agente de cobrança para atender fundos de investimentos. Diante da qualidade dos serviços prestados, em janeiro de 2018 o **GRUPO PREMIER** fez uma parceria com a Empírica Investimentos Gestão de Recursos Ltda, gestora especializada em créditos estruturados, com mais de R$ 9 bilhões sob gestão.

A relação de parceria era a seguinte: (i) o **GRUPO PREMIER** ficou responsável por prestar serviços de consultoria para os alguns dos fundos de investimentos em direitos creditórios vinculados à Empírica (“FIDCs”), consistentes em originar, analisar, selecionar, cobrar os direitos creditórios nos quais os fundos investiam; e (ii) a Empírica ficou responsável pela aprovação das operações propostas, captação de recursos no mercado, bem como pela gestão dos respectivos FIDCs, denominados “FIDC Empírica Premier Capital” e “FIDC Empírica Premier Multisetorial”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Nesse contexto, a Empírica captava recursos no mercado por meio de um fundo multimercado denominado Empírica Lotus Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Multimercado Crédito Privado ("FIM Empírica Lotus") que, por sua vez, aportava recursos nos FIDCs acima referidos que compunham a parceria com o **GRUPO PREMIER**.

Abra-se um parêntesis importante: a relação entre o **GRUPO PREMIER** e a Empírica sempre foi puramente comercial, sem que exista qualquer vinculação societária entre esses dois grupos empresariais. Nada obstante, o fechamento de um dos fundos geridos pela Empírica – *amplamente noticiada na mídia especializada* – impactou diretamente na operação de todas as sociedades que compõe o **GRUPO PREMIER** (inclusive na qualidade de investidores), ensejando a crise de que trata a tutela requerida.

Em 2019, a Premier Sec. foi constituída com a finalidade principal de atuar na securitização de recebíveis, ampliando as atividades desenvolvidas pelo **GRUPO PREMIER** e aproveitando o *know-how* adquirido nos serviços que prestou nos anos anteriores. Por meio da atuação dessa sociedade, o **GRUPO PREMIER** capta recursos no mercado via emissão de dívidas (debêntures) e adquire via cessão, títulos e direitos creditórios, antecipando recursos ao cedente e gerindo a carteira de recebíveis.

Por fim, em 2021, o **GRUPO PREMIER** constituiu a sociedade Premier Adm., com finalidade de concentrar a gestão e governança das empresas do Grupo, unificando o controle decisório e a atuação conjunta de todas as sociedades, que atendem hoje centenas de clientes.

Em números, eram mais de R$ 400 milhões de recebíveis sob gestão, atingindo 650 clientes cedentes e mais de 154.000 clientes sacados. Desde 2015, as operações do **GRUPO PREMIER** totalizaram cerca de R$ 6,5 bilhões.

Trata-se indiscutivelmente de relevante grupo no mercado financeiro e de capitais que, por meio deste procedimento, pretende se reestruturar.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

AS RAZÕES DA CRISE ECONÔMICO-FINANCEIRA DO GRUPO PREMIER

Como acima demonstrado, o **GRUPO PREMIER** atua como consultoria especializada, bem como na originação, análise, seleção, aquisição, securitização, fomento, antecipação, e cobrança de recebíveis, operando no mercado privado de créditos e direitos creditórios. Trata-se, como se bem sabe, de mercado altamente volátil, de alto risco e lastreado primordialmente em taxas de rentabilidade e confiança na prestação dos serviços.

Assim, nada obstante o trabalho desenvolvido ao longo dos últimos anos, as atividades do **GRUPO PREMIER** foram severamente atingidas por fatores alheios à sua vontade, resultado da situação macroeconômica brasileira e de falsos alardes em mídias públicas envolvendo a Empírica, o que levou a resgates em massa de investidores que acabaram afetando a sua solvência. Vejamos.

Altas das taxas de juros – A economia brasileira – *arrastada pela forte recessão mundial desde a pandemia do Covid-19*[1]*, além das dificuldades do mercado local* – vem passando, ao longo dos últimos anos, por cenários de crise e instabilidade que impactam todos os negócios e áreas de atuação. Prova disso, aliás, foi o aumento vertiginoso da taxa básica de juros, a partir do início de 2022 – *alcançando em agosto de 2022 mais que o dobro da média fixada para o mesmo período de 2021* -, conforme gráfico abaixo extraído do Banco Central do Brasil:

[1] https://worldbank.org/pt/news/press-release/2020/06/08/covid-19-to-plunge-global-economy-into-worst-recession-since-world-war-ii / https://www.worldbank.org/pt/publication/wdr2022/brief/chapter-1-introduction-the-economic-impacts-of-the-covid-19-crisis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.



De forma similar, o Certificado de Depósitos Interbancários ("CDI") fechou o ano de 2023, com a apuração acumulada de 13,04%, superior ao índice de 12,39% apurado em 2022 e, como se pode notar, muito superior aos 4,42% verificados em 2021[2].

Os impactos desse fator econômico é notório: dívidas que originalmente foram tomadas no curso das atividades passaram a ser extremamente caras aos tomadores, afetando diretamente a capacidade de pagamento, ainda mais em tempos de pandemia, na qual a grande maioria do mercado teve sua ocupação impactada. O efeito cascata afetou o mercado inteiro e, por via de consequência, o **GRUPO PREMIER** que, basicamente, atuava com créditos de alto risco.

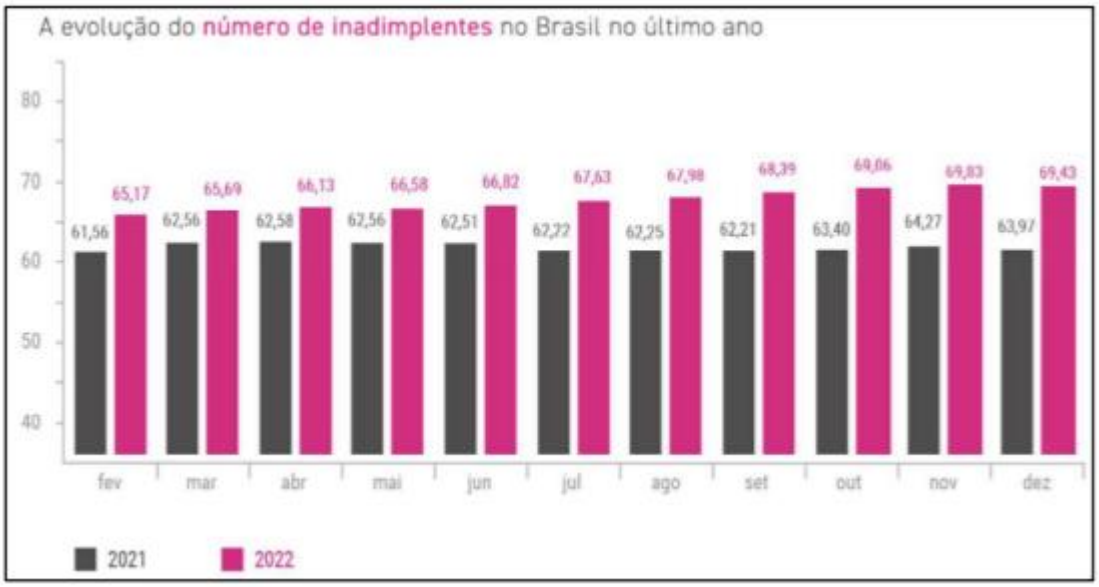
Inadimplência – Em razão do aumento expressivo das taxas de juros, houve, naturalmente, desaceleração da economia da econômica nacional[3], arrocho na concessão

[2] https://www.bcb.gov.br/

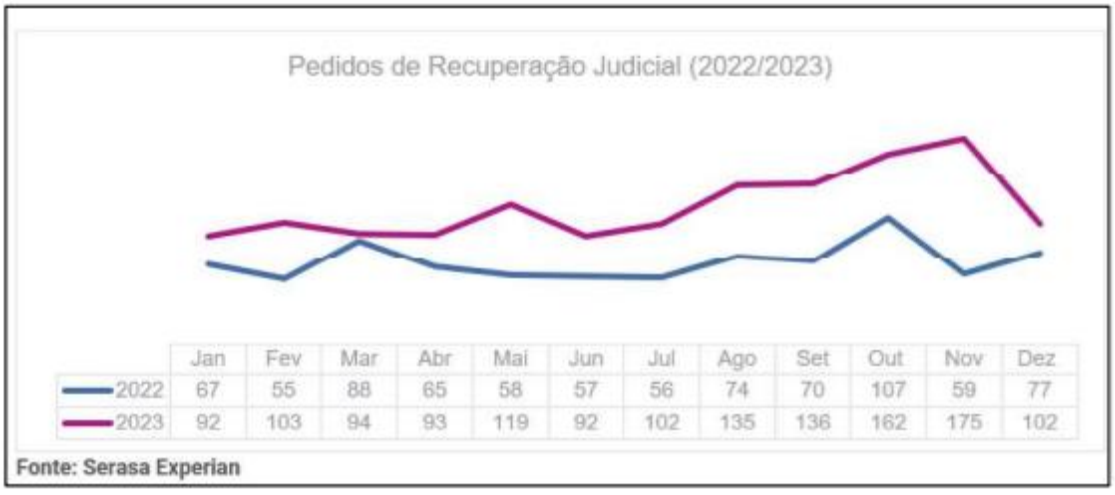
[3] https://g1.globo.com/economia/noticia/2022/01/01/economia-em-2022-brasil-deve-ter-mais-um-ano-perdido-e-flertar-com-recessao-ghtml

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

de crédito e a majoração significativa da inadimplência nos mais variados segmentos conforme mapa de inadimplência extraído do SERASA[4]:



Também não é novidade que o aumento da inadimplência gerou um crescimento expressivo nos pedidos de recuperações judiciais, entre os anos de 2022, 2023[5] e 2024. Confira-se:



[4] Dados do Mapa da Inadimplência e Negociação de Dívidas no Brasil, disponível em: https://www.serasa.com.br/limpa-nome-online/blog/mapa-da-inadimplencia-e-renegociacao-de-dividas-no-brasil/

[5] https://www.serasaexperian.com.br/sala-de-imprensa/analise-de-dados/pedidos-de-recuperacao-judicial-cresceram-quase-70-em-2023-revela-serasa-experian/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

E esse é apenas um dos dados de análise. Há, ainda, aumento dos processos de insolvência em geral – falências, inclusive -, bem como das sociedades que, formal ou informalmente, encerraram suas atividades[6]. Em outras palavras, para o **GRUPO PREMIER** que atuava com um volume relevante de operações envolvendo aquisição de títulos e direitos creditórios no mercado – seja de maneira direta ou como serviço -, o efeito rebate da insolvência de muitas das suas contrapartes foi catastrófico.

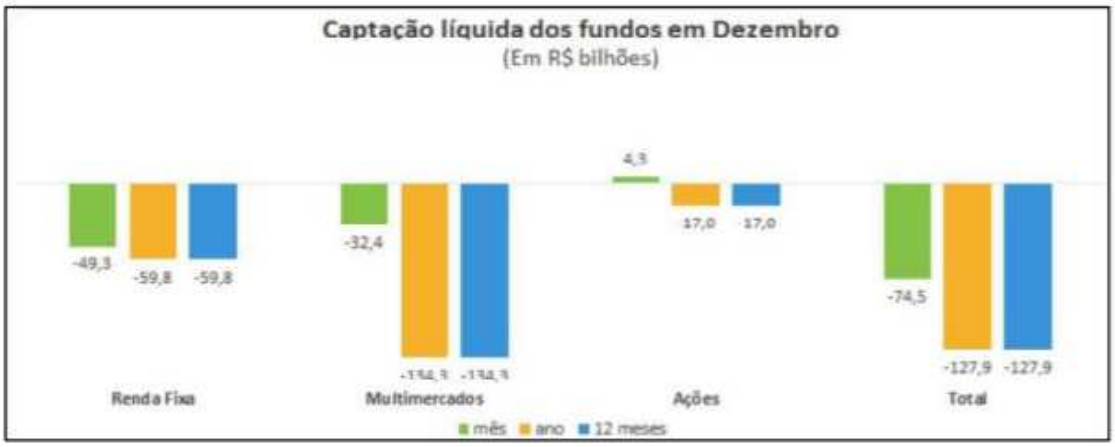
Em números, no ano de 2023, o **GRUPO PREMIER** experimentou R$ 71 milhões em prejuízos com amparo em créditos inadimplidos – trata-se, nesse recorte, apenas dos recebíveis que deveriam ser pagos no ano, mas cujo pagamento não foi realizado -, impactando diretamente no fluxo do grupo, seja na operação de fomento, seja na operação de securitização, seja nas operações de prestação de serviços de consultoria e agente de cobrança.

Liquidez imediata e resgates antecipados – Todo esse cenário de instabilidade econômica deflagrou, por consequência, necessidade de liquidez imediata, motivando, em muitos casos, resgates antecipados de valores aportados, por pessoas físicas e jurídicas, em operações financeiras estruturadas no mercado de fundos de investimento. Especificamente para as operações do **GRUPO PREMIER**, esse impacto se deu nos FIDCs vinculados à parceria com a Empírica, na GPC e na Premier Sec. (estas últimas, alavancadas via dívida para desenvolvimento das atividades do **GRUPO PREMIER**).

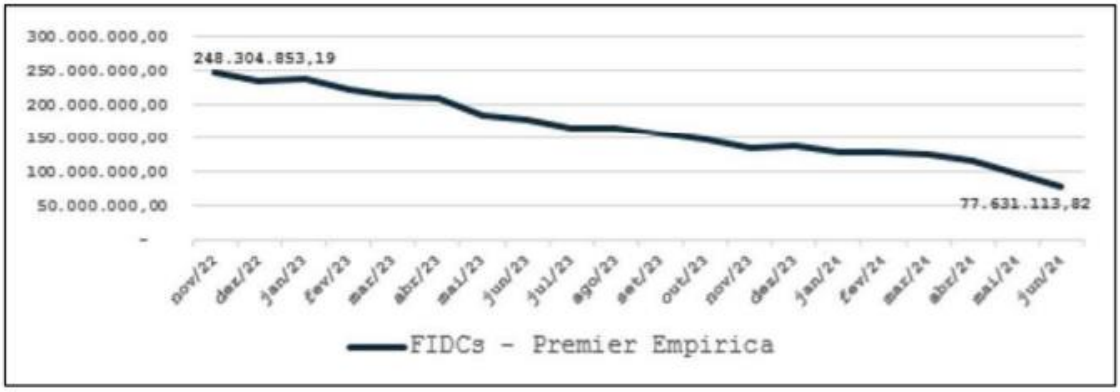
Pesquisas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), apontaram que os fundos de investimento registraram resgate líquido de R$ 127,9 bilhões em 2023, sendo o 2º ano consecutivo com mais resgates do que aportes aos resultados anuais, as maiores perdas na captação foram dos Multimercados com R$ 134,3 bilhões. Os tipos que apresentam as maiores saídas foram os Investimentos no Exterior (R$ 50,0 bilhões), seguidos do Macro (R$ 36,6 bilhões) e o Multimercados Livre (R$ 22,4 bilhões). A renda fixa, por sua vez, registrou perda líquida no ano de R$ 59,8 bilhões no ano:

[6] https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/pedidos-de-falencia-e-recuperacao-judicial-disparam-em-meio-ao-juro-alto-e-credito-escasso/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.



Desde novembro de 2022, em função dos pedidos de resgate de seus clientes, os FIDCs vinculados à Empírica tiveram redução de aproximadamente 70% do patrimônio líquido, impactando diretamente nos fluxos e na projeção do caixa do **GRUPO PREMIER**, dado que era uma das principais fontes de receita operacionais das sociedades dentro da parceria existente na época:



Pontua-se, desde logo, que especificamente sobre os resgates, além da crise de liquidez dos clientes, os pedidos também foram motivados pela situação notificada na mídia para o Empírica Lotus, conforme se demonstrará no tópico seguinte.

Como já mencionado acima, entre 2018 e 2024, o **GRUPO PREMIER** manteve parceria comercial com a Empírica, gestora dos FIDCs Empírica Premier Capital e Empírica Premier Multisetorial, para atuação no mercado de títulos e direitos creditórios. Como dito, os recursos dos FIDCs eram captados pela Empírica junto ao Empírica Lotos (outro fundo sob a sua gestão).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Em 20/06/2023, a Empírica enviou fato relevante à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), pelo qual comunicou "*o fechamento para resgates*"[7] de um de seus fundos. Esse fato, amplamente divulgado na mídia especializada[8], deflagrou uma corrida desenfreada dos investidores, formulando pedidos de resgate em todos os fundos que tinham algum envolvimento com a Empírica (*ainda que fosse apenas na denominação social, ou nem isso no caso da Premier Sec., como se demonstrará*), a ponto de justificar a nota de esclarecimentos, datada de agosto de 2023, pela qual a Empírica buscou acalmar o mercado, já estando plenamente ciente do "*efeito contágio*"[9] que o fechamento de um dos seus fundos causou nos demais.

Esse efeito, infelizmente, também atingiu o **GRUPO PREMIER**. Além dos pedidos de resgate nos FIDCs Empírica Premier Capital e Empírica Premier Multisetorial – *impactando na rentabilidade dos investimentos realizados pelo* ***GRUPO PREMIER*** *nesses fundos e na operação da JPW, na qualidade de prestadora de serviços para esse FIDCs* -, também as sociedades Premier Sec. e GPC passaram a enfrentar pedidos de resgate, explicações e crises de credibilidade, exclusivamente em função de denominação social. Explica-se: a mera indicação à "*Empírica Premier*", na denominação dos FIDCs da parceria com a Empírica, motivaram confusão junto aos investidores que, induzidos a erro, entendiam que as sociedades "*Premier*" estavam contaminadas pelo fechamento de um dos fundos da Empírica.

Nesse mesmo passo, houve boatos e distorções a respeito da condução dos negócios pelo **GRUPO PREMIER** que, num mercado que demanda credibilidade, terminaram por gerar um efeito manada. Somente entre junho de 2023 e junho de 2024, houve o resgate de debêntures da Premier Sec. em mais de R$ 59 milhões, o que representava

[7] https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp/sg_sistema=fundosreg

[8] https://www.infomoney.com.br/onde-investir-/empirica-suspende-resgates-de-fundo-com-mais-de-3-mil-cotistas-apos-dificuldade-para-vender-ativos/ / https://www.infomoney.com.br/onde-investir/empirica-suspende-resgates-do-seu-maior-fundo-de-renda-fixa-apos-aumento-de-pedidos-de-saque/ / https://einvestidor.estadao.com.br/ultimas/empirica-suspende-empirica-lotus/

[9] https://empirica.com.br/wp-content/uploads/2023/08/Comunicado-fechamento-Empirica-Lotus.pdf

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

aproximadamente 40% do seu patrimônio líquido naquele momento, quando a expectativa, efetivamente, era o reinvestimento desses valores.

Não por outra razão, diversos debenturistas, com receio da indisponibilidade dos recursos, desde junho de 2023, vêm buscando a antecipação de vencimento das debêntures emitidas pelas Premier Sec., em montantes que já somam aproximadamente R$ 38 milhões, além de R$ 59 milhões já liquidados. Convenhamos, numa operação dessa natureza – que em muitos casos demanda prazos mais longos -, o cumprimento de obrigações financeiras que, nas circunstâncias de crise macroeconômica, já era difícil, tornou-se insustentável. Confira-se:



Por fim, diante todo esse cenário de desgaste, e devido à crise enfrentada em junho de 2024, em julho de 2024 a JPW foi afastada das funções de consultora e agente de cobrança no âmbito dos FIDCs vinculados à Empírica, o que, naturalmente, impactou nas suas receitas, sedimentando o cenário de crise que afeta o **GRUPO PREMIER**.

Resta evidente, portanto, a somatória de conjunturas de mercado, somadas à crise de credibilidade e os alardes infundados, deflagrou a crise financeira do **GRUPO PREMIER**, justificando o ajuizamento dessa medida acautelatória e preparatória de processo de insolvência, com vistas a determinar a suspensão das ações e execuções em curso e da exigibilidade das garantias outorgadas, para alcance do desiderato máximo da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

LFRE: preservação das empresas e de suas atividades (LFRE art. 47), com o pagamento dos credores de maneira organizada e paritária (LFRE, art. 45)[10]

[10] "A atividade empresarial deverá ser preservada sempre que possível em razão de sua função social. A empresa gera riqueza econômica, assegura empregos e a renda e contribui com o crescimento e desenvolvimento social do País, e deverá ser, dessa forma, sempre que possível, preservada [...] o Estado deverá permitir a recuperação de sociedades e empresários recuperáveis. Nesse ponto, os meios de Recuperação Judicial não poderiam ser restritos. A lei prevê 16 meios diversos para que a empresa possa se recuperar, em uma enumeração apenas exemplificativa (art. 50), e de modo que o empresário possa adequar o meio de recuperação à sua necessidade para conseguir superar a crise econômico-financeira que acomete." (SACRAMONE, Marcelo Barbosa, *Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência*, 2 ed., São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 59)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

OBJETIVOS GERAIS DO PLANO

A adoção das medidas de recuperação específicas a seguir, previstas pelo PRJ, tem por objetivos: (**i**) proceder ao reescalonamento do passivo do **GRUPO PREMIER**, permitindo a futura quitação desse passivo; (**ii**) permitir o ingresso de fluxo de caixa para manter e fomentar as atividades do **GRUPO PREMIER**; (**iii**) alienar determinados bens tidos por não essenciais às atividades econômicas do **GRUPO PREMIER** ou, ainda, dentro do contexto de sua reestruturação operacional; (**iv**) permitir aos Credores e agentes do mercado financeiro que acreditam na recuperação do **GRUPO PREMIER** apoiem a reestruturação realizando novas operações financeiras, assim como aporte de recursos (proprietários e de terceiros) para as operações; e (**v**) preservar e perpetuar as atividades do **GRUPO PREMIER**.

VISÃO GERAL DAS MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

O PRJ utiliza, dentre outros, os seguintes meios de recuperação: (**i**) renegociação e concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações do **GRUPO PREMIER**; (**ii**) implementação de programa de redução de custos e despesas para melhoria da *performance* operacional do **GRUPO PREMIER**; (**iii**) reescalonamento do endividamento, com alterações nos prazos, encargos e forma de pagamento dos Créditos; (**iv**) eventual alienação de ativos e/ou das atividades das empresas, por meio do Processo Competitivo ou Venda Direta; (**v**) eventual monetização de ativos para geração de liquidez e garantia da entrega, inclusive, mediante a venda de UPI's; e (**vi**) captação de Novos Recursos para aplicação em capital de giro. O **GRUPO PREMIER**, ainda, poderá adotar quaisquer das medidas previstas no art. 50, da LFRE, a fim de que respeite a proposta de pagamento formulada aos seus Credores.

CAPTAÇÃO DE NOVOS RECURSOS

O **GRUPO PREMIER** poderá obter Novos Recursos por qualquer meio que o **GRUPO PREMIER** julgar conveniente, inclusive, por meio da (**i**) transformação societária e emissão de ações representativas do capital de qualquer das sociedades do **GRUPO PREMIER**; (**ii**) emissão de debêntures; (**iii**) emissão de bônus de subscrição por qualquer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

das sociedades do **GRUPO PREMIER**; (**iv**) da alienação de ativos; (**v**) alienação de UPI's; (**vi**) locação de ativos; e (**vii**) contratação de mútuos e demais instrumentos de financiamento em geral. A captação de Novos Recursos poderá ser garantida, quando aplicável, por ativos do **GRUPO PREMIER**, de qualquer natureza.

Destinação dos Novos Recursos – O **GRUPO PREMIER** poderá utilizar os Novos Recursos para (**i**) a recomposição do capital de giro e de suas operações no ambiente de *factoring* ou securitização; (**ii**) o pagamento das despesas da Recuperação Judicial; e (**iii**) pagamento dos Credores, assim como eventual antecipação.

Lastro para Novos Recursos – O financiamento ou capitalização será realizado a partir da utilização dos ativos do **GRUPO PREMIER** que eventualmente não estiverem comprometidos com garantias e/ou para pagamento de Credores e/ou que não integrarem nenhuma UPI, que vier a ser constituída e alienada no âmbito da Recuperação Judicial.

Garantias – O **GRUPO PREMIER** poderá constituir garantias sobre quaisquer bens do seu ativo, exceto sobre aqueles bens já onerados por alienação fiduciária, penhor ou hipoteca, para garantir a captação de Novos Recursos, preservados os direitos dos Credores que detiverem ativos em garantia.

Operação para Novos Recursos por meio de Financiamento DIP – Com o objetivo de obter recursos no curto prazo para incremento de seu fluxo de caixa, o **GRUPO PREMIER** poderá contratar Novos Recursos até o limite de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), inclusive Financiamento DIP a ser contratado com investidores ou instituições financeiras de mercado, sem prejuízo de eventos de capitalização da UPI, conforme previsto no PRJ. Qualquer ativo remanescente do **GRUPO PREMIER** poderá ser utilizado para realização do Financiamento DIP.

CRIAÇÃO E ALIENAÇÃO DE UPIS

O **GRUPO PREMIER**, ao seu critério e independentemente de aditamento ao PRJ ou convocação de nova AGC para essa finalidade específica, poderá organizar, constituir e alienar UPI(s), cujas condições gerais de alienação deverão observar o disposto neste PRJ, seus anexos, e constarão de edital de venda, a ser oportunamente apresentado nos autos da Recuperação Judicial, contemplando dentre outras regras (**i**) prazo para apresentação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

de habilitação dos interessados; (**ii**) critérios para definição do lance vencedor; e (**iii**) condições mínimas para aquisição, conforme aplicável. A constituição e alienação de UPI(s) deverá ser objeto de prévia apreciação judicial e, em caso de encerramento da Recuperação Judicial, o **GRUPO PREMIER** poderá instaurar expediente judicial específico para que se delibere quanto à formação e alienação de uma ou mais UPI's.

Ativos Não Vertidos para UPI – Todos e quaisquer ativos e passivos que não forem vertidos para a(s) UPI(s), se e quando ela for constituída, permanecerão na propriedade e responsabilidade do **GRUPO PREMIER** e serão utilizados para condução de sua atividade remanescente ou, conforme o caso, poderão ser alienados na forma prevista no PRJ.

Ausência de sucessão – Caso haja a constituição e alienação de UPI(s), sua aquisição, no âmbito desse PRJ, estará livre de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes não responderão por nenhuma dívida ou contingência do **GRUPO PREMIER**, inclusive, mas não se limitando, as de caráter tributário, ambiental e trabalhista, nos termos do art. 60, 66-A e 142, da LFRE.

ONERAÇÃO, SUBSTITUIÇÃO E ALIENAÇÃO DE ATIVOS

O **GRUPO PREMIER** poderá gravar, substituir ou alienar os bens do seu ativo permanente (fixo) ou que não estejam enquadrados contabilmente desta forma, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da AGC e que não tenham destinação específica estabelecida no âmbito do PRJ, sem prejuízo das demais alienações de bens e/ou outras transações previstas pelo PRJ, que vierem a ser realizadas através de Processo Competitivo ou Venda Direta, nos termos dos arts. 60 e 142 e/ou 66-A e 66, § 3º, todos da LFRE, respectivamente, garantida a ausência de sucessão ao Adquirente, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e restrições aplicáveis a tais ativos.

REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA

O **GRUPO PREMIER** poderá adotar toda e qualquer medida necessária para a captação de novos recursos e/ou constituição de UPI's, inclusive, qualquer modalidade de Reorganização Societária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

ATIVIDADE REMANESCENTE

Após a reestruturação e eventual alienação da(s) UPI(s), o **GRUPO PREMIER** continuará a operar suas atividades empresariais, notadamente no âmbito do mercado de consultoria especializada, administração de ativos – incluindo, carteira de créditos –, bem como na originação, análise, seleção, aquisição, securitização, fomento, antecipação, e cobrança de recebíveis, operando no mercado privado de créditos e direitos creditórios, utilizando, para tanto, do notório conhecimento a capacidade e *know-how* do **GRUPO PREMIER** reunido ao longo dos últimos anos de operação.

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

ESCOPO DA LEI DE RECUPERAÇÃO DE EMPRESAS EM CRISE E A VIABILIDADE ECONÔMICA DO GRUPO PREMIER

O Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado, contempla as expectativas de que a utilização dos ativos disponíveis, após as negociações com credores, irá permitir a retomada do crescimento gradual das atividades do **GRUPO PREMIER**, especialmente aquelas da área de consultoria especializada e na administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro.

Dessa forma, o segmento específico do mercado financeiro onde as empresas atuam com excelência, também poderá ter ritmo de crescimento retomado e o endividamento poderá se transformar em algo pequeno frente ao que as empresas têm capacidade de gerar.

O Plano de Recuperação a ser apresentado envolve a proteção para o momento que o país atravessa e é um alento de recuperação, que levará a solução para todos os envolvidos: empresa, sociedade, fornecedores e clientes.

É o voto de confiança que o **GRUPO PREMIER**, neste momento necessita para voltar a trilhar o caminho de sucesso e relevância.

Especificamente, o Plano de Recuperação Judicial a ser apresentado confere a cada um dos credores um fluxo de pagamentos ordenado que lhes assegura um retorno aceitável, a ser provido pelo **GRUPO PREMIER** em situação mais favorável do que seria eventualmente em um caso de falência, e, consequentemente, liquidação patrimonial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

II – O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os objetivos do Plano, os pontos fundamentais e a sua viabilização

O Plano de Recuperação do **GRUPO PREMIER**, elaborado pela administração e seus assessores jurídicos e consultores financeiros, a ser apresentado ao Juízo de Recuperação e aos seus credores tem por objetivo a realização das seguintes medidas:

1) Redução gradual dos custos, despesas operacionais e administrativas

2) Renegociação com seus credores sob novas condições, prazos e valores

Essas medidas objetivam a reestruturação de suas operações de forma a permitir:

a) O reperfilamento do endividamento das empresas, alterando condições de pagamentos, prazos e valores a serem pagos;

b) A geração dos fluxos de caixa operacionais necessários para o pagamento de suas dívidas e a continuidade das atividades das empresas, diante da nova realidade do **GRUPO PREMIER**;

c) A preservação e a manutenção do emprego dos trabalhadores diretos e indiretos;

d) A preservação dos interesses de seus credores de forma a permitir sua continuidade, mediante composição baseada em uma estrutura de pagamentos compatível com a sua nova realidade;

e) A preservação das empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica do país e do Estado de São Paulo, onde tem sede.

f) A superação da crise econômico-financeira do **GRUPO PREMIER,** que poderá ser viabilizada pela geração dos fluxos de caixa operacionais necessários ao pagamento da sua dívida reestruturada e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades das empresas, devidamente dimensionadas para a nova realidade do **GRUPO PREMIER;**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

g) A preservação das empresas como fonte de geração de bens, recursos, empregos, impostos diretos e indiretos;

h) A manutenção do exercício de suas atividades no setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro;

i) A preservação da sua função social e a efetiva melhora e recuperação do seu valor econômico, bem como dos seus ativos tangíveis e intangíveis;

j) Os objetivos do Plano poderão ser atingidos também por meio das medidas previstas no Artigo 50 da LFRE:

- Fixação de prazos e condições especiais de pagamentos aos seus credores;

- Alienação de ativos;

- A obtenção de novos financiamentos;

k) A possibilidade de voltar a ter uma estrutura de capital equilibrada;

O **GRUPO PREMIER** deverá, no prazo legal, apresentar um Plano de recuperação judicial cuja finalidade é de:

a) Pormenorizar os meios de recuperação do **GRUPO PREMIER**;

b) Demonstrar a sua viabilidade econômica;

c) Adequar os pagamentos devidos aos credores aos seus fluxos de caixas, e;

d) Conter proposta clara e específica para pagamento aos credores concursais e extraconcursais.

Viabilidade Econômica do Plano de Recuperação. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LRFE, este Laudo de Viabilidade Econômica do Plano e das empresas integra o Plano de Recuperação Judicial e será apresentado nos anexos do Plano de Recuperação Judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Avaliação dos Ativos das empresas. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LRFE, o laudo de avaliação de bens e ativos das empresas, subscrito por empresa especializada, também será inserido nos anexos do Plano de Recuperação Judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

PAGAMENTO AOS CREDORES

CREDITOS TRABALHISTAS

Até o presente momento, não existem Créditos Trabalhistas listados nessa Recuperação Judicial. Caso haja inclusão de Créditos nessa classe, por meio do julgamento de impugnações/habilitações/divergências de Créditos com trânsito em julgado, fica, desde logo, estabelecido que o(s) Crédito(s) Trabalhistas, independentemente de seu valor, serão pagos conforme abaixo.

Pagamento dos Créditos Trabalhistas – Verbas Estritamente Salariais – Os Credores Trabalhistas titulares de Créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Homologação Judicial do PRJ, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por Credor Trabalhista.

Pagamento dos Créditos Trabalhistas – Os demais Créditos Trabalhistas, que não se enquadram na Cláusula 4.1.1. do PRJ ou que remanesçam após o abatimento das Verbas Estritamente Salariais, serão pagos da seguinte forma: (**i**) abatimento dos valores que eventualmente tenham sido destinados ao respectivo Credor Trabalhista, por meio de depósitos judiciais no âmbito de reclamações trabalhista, bloqueios judiciais no âmbito de reclamações trabalhistas e/ou pagamentos realizados por terceiros no âmbito de reclamações trabalhistas; (**ii**) o saldo remanescente do Crédito Trabalhista será pago ao respectivo Credor Trabalhista, em 2 (duas) parcelas semestrais consecutivas de igual valor, sendo a primeira com vencimento em 180 (cento e oitenta) dias da Homologação Judicial do PRJ e a segunda em 360 (trezentos e sessenta) dias da Homologação Judicial do PRJ, observando o limite trazido no art. 83, I da LFRE, de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos estaduais por Credor, sendo certo que eventuais valores que superem esse montante serão pagos na forma aplicável aos Credores Quirografários.

PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS CONTROVERTIDOS

Os Créditos Trabalhistas Controvertidos devem ser pagos na forma estabelecida nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do PRJ, somente após (**i**) trânsito em julgado de sentença

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

condenatória ou decisão homologatória de acordo; e (**ii**) habilitação ou liquidação dos referidos Créditos Trabalhistas Controvertidos na Lista de Credores.

MAJORAÇÃO OU HABILITAÇÕES DE CRÉDITOS

A eventual majoração ou inclusão de qualquer Crédito Trabalhista na Lista de Credores durante o prazo de pagamento não gerará ao Credor Trabalhista cujos créditos forem majorados qualquer direito ao recebimento retroativo ou proporcional de valores já pagos aos demais Credores Trabalhistas, de modo que o valor majorado observará o fluxo estabelecido nas Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 do PRJ, a partir da data em que houver o trânsito em julgado da decisão ou sentença que estabelecer a majoração do Crédito Trabalhista.

QUITAÇÃO DA RELAÇÃO DE TRABALHO

Os Credores Trabalhistas, declaram, neste ato, ter plena ciência da extensão dos efeitos do PRJ e consequente novação, de sorte que, após o pagamento, concedem plena, geral e irrevogável quitação sobre todas as verbas oriundas do contrato de trabalho firmado com o **GRUPO PREMIER**, para nada mais reclamar em juízo ou fora dele, em tempo algum, renunciando, desde já, mutuamente, eventuais ações ou medidas judiciais ou extrajudiciais que tenha, direta ou indiretamente, vinculação ao contrato de trabalho firmado com o **GRUPO PREMIER**.

CONTESTAÇÕES DE CLASSIFICAÇÃO

Os Créditos Trabalhistas que tenham a sua classificação ou valor contestados por qualquer parte interessada – via Incidente de Crédito ou demandas ordinárias ainda não transitadas em julgado em processos trabalhistas –, nos termos da LFRE, serão considerados Créditos Trabalhistas Controvertidos e somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE**.**

CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Até o presente momento, não existem Créditos com Garantia Real listados nessa Recuperação Judicial. Caso haja inclusão de Créditos nessa classe, por meio do julgamento de Incidente de Crédito com trânsito em julgado, fica, desde logo,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

estabelecido que o(s) Crédito(s) com Garantia Real, independentemente de seu valor, serão pagos na forma aplicável aos Credores Quirografários.

CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

As disposições deste Capítulo são aplicáveis aos Créditos Quirografários, independentemente de seu valor, aos Credores Extraconcursais que, porventura, venham a aderir para recebimento dos seus Créditos Extraconcursais na forma do PRJ, bem como aos Créditos Trabalhistas que ultrapassarem 150 (cento e cinquenta) salários mínimos estaduais vigentes na data da Homologação Judicial do PRJ.

Pagamento dos Créditos Quirografários – Os Créditos Quirografários poderão optar, em até 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, por uma das formas de pagamento a seguir:

Opção A – Todos os Credores Quirografários que aderirem a essa opção de pagamento, receberão o pagamento fixo de até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), limitado ao valor do Crédito relacionado na Lista de Credores, no prazo de até 12 (doze) meses da Homologação Judicial do PRJ, em parcela única ou não. O Crédito Quirografário remanescente será automaticamente perdoado, de modo que nada mais será devido pelo **GRUPO PREMIER** ao Credor Quirografário em questão.

Opção B – Todos os Credores Quirografários enquadrados nessa opção de pagamento, receberão seu Crédito Quirografário, da seguinte forma: (**i**) deságio de 80% (oitenta por cento) sobre o valor do Crédito arrolado na Lista de Credores; (**ii**) 24 (vinte e quatro) meses de carência, para o pagamento de principal e Encargos, a contar da Homologação Judicial do PRJ; e (**iii**) após o encerramento do período de carência, amortização do principal e Encargos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira no último Dia Útil do mês em que houve o término do período de carência, de modo que os vencimentos subsequentes serão no último Dia Útil de cada mês.

CREDORES QUIROGRAFÁRIOS COM INCIDENTE DE CRÉDITO

Os Credores Quirografários que, embora assim relacionados, tenham ajuizado Incidente de Crédito pretendendo a majoração, redução ou reclassificação dos Créditos – inclusive,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

para fins de sustentar que seriam extraconcursais – somente receberão pagamentos quando (**i**) for estabelecido, em conjunto com o **GRUPO PREMIER**, valor incontroverso do Crédito Quirografário para fins de pagamento; ou (**ii**) houver o trânsito em julgado da decisão que deliberar a respeito da natureza, classificação e valor do Crédito.

MAJORAÇÃO OU INCLUSÃO DE CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Somente serão pagos Créditos Quirografários constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito Quirografário, ou inclusão de novo Crédito Quirografário, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, os respectivos montantes adicionais dos Créditos Quirografários serão pagos nos termos da Cláusula 6.1.1.2 do PRJ, contabilizando-se como termo inicial para o fluxo previsto a data do trânsito em julgado da decisão que reconhecer o crédito.

CONTESTAÇÕES DE CLASSIFICAÇÃO

Os Créditos Quirografários que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, nos termos da LFRE, somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito contestado, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

FORMALIZAÇÃO DA OPÇÃO DE PAGAMENTO

Os Credores Quirografários deverão aderir a opção de pagamento, na forma e prazos estabelecidos na Cláusula 6.1 do PRJ, sob pena de enquadramento automático na opção prevista na Cláusula 6.1.1.2 do PRJ.

CRÉDITOS ME/EPP

As disposições deste Capítulo são aplicáveis apenas aos Créditos ME/EPP (Classe IV), independentemente de seu valor.

Pagamento dos Créditos ME/EPP – Os Créditos ME/EPP serão pagos sem deságio, no prazo de até 90 (noventa dias) contados da Homologação Judicial do PRJ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

MAJORAÇÃO OU INCLUSÃO DE CRÉDITOS ME/EPP

Somente serão pagos Créditos ME/EPP constantes da Lista de Credores. Na hipótese de majoração de qualquer Crédito ME/EPP, ou inclusão de novo Crédito ME/EPP, em decorrência de eventual Incidente de Crédito ou do julgamento de qualquer ação judicial, o valor adicional será pago no prazo de 30 (trinta) dias úteis da decisão ou sentença que determinar a inclusão/majoração/habilitação do Crédito ME/EPP.

CONTESTAÇÕES DE CLASSIFICAÇÃO

Créditos ME/EPP que tenham a sua classificação contestada por qualquer parte interessada, somente podem ser pagos depois de transitada em julgado a sentença que determinar a qualificação do crédito controvertido, ou mediante caução, respeitados os termos da LFRE.

CREDORES COLABORADORES

As disposições deste Capítulo são aplicáveis aos Credores Colaboradores que, independentemente de seu valor, efetuem adesão ao PRJ aceitando contribuir com a Recuperação Judicial do Grupo Premier, conforme condições a seguir.

CREDORES COLABORADORES – PARCEIROS FINANCEIROS

Para fins desse PRJ, serão considerados Credores Colaboradores – Parceiros Financeiros aqueles que cumulativamente (**i**) aderirem com a integralidade dos seus Créditos Quirografários a esse PRJ, apoiando a reestruturação das empresas; (**ii**) renunciarem a todas as pretensões, litígios ou demandas, de qualquer natureza, judiciais ou não, em face do **GRUPO PREMIER**, bem como suas Afiliadas; e (**iii**) concederem linha de crédito rotativo de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em condições à mercado a serem estabelecidas entre o **GRUPO PREMIER** e os respectivos Credores.

CREDORES COLABORADORES – INVESTIDORES

Para fins desse PRJ, serão considerados Credores Colaboradores – Investidores aqueles que cumulativamente (**i**) aderirem com a integralidade dos seus Créditos Quirografários a esse PRJ, apoiando a reestruturação das Recuperandas; (**ii**) renunciarem a todas as

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

pretensões, litígios ou demandas, de qualquer natureza, judiciais ou não, em face do Grupo Premier, bem como suas Afiliadas; e (**iii**) aportarem novos recursos junto à Premier Sec., em montante não inferior a 30% (trinta por cento) do total do seu Crédito Quirografário, no prazo e forma previstos na Cláusula 8.4.1 do PRJ, mediante emissão de nova Debênture.

Emissão de Nova Debênture – No prazo de até 90 (noventa) Dias Úteis contados da Homologação Judicial do PRJ, a Premier Sec. emitirá a Nova Debênture, conforme características, parâmetros e garantias a serem negociados entre o **GRUPO PREMIER** e os Credores Colaboradores – Investidores até a Homologação do PRJ.

Formalização – No prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da emissão da Debênture, na forma da Cláusula 8.3.1 do PRJ, o **GRUPO PREMIER** convocará, por endereço eletrônico constante no formulário do Anexo IV do PRJ, os Credores Colaboradores – Investidores que tiverem formulado a adesão na forma e prazos contidos na Cláusula 8.5 do PRJ, para subscrição e integralização no mesmo ato, respeitado o percentual mínimo de aporte de 30% (trinta por cento) do total do seu Crédito Quirografário.

Reenquadramento – Os Credores Colaboradores – Parceiros Financeiros, automática e independentemente de qualquer ato adicional, serão reenquadrados para a Opção B de pagamento, prevista na Cláusula 6.1.1.2 do PRJ nas seguintes hipóteses: (**i**) recusa ou inércia quanto à assinatura do boletim de subscrição; e/ou (**ii**) não comprovação da integralização das Debêntures no mesmo ato e no prazo de convocação indicado pelo **GRUPO PREMIER**; e/ou (**iii**) caso o Credor Colaborador promova resgates antecipados em relação à nova Debênture, deixando de manter percentual mínimo de aporte de 30% (trinta por cento) do total do seu Crédito Quirografário, como fixado na Cláusula 8.4. do PRJ.

PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS DOS CREDORES COLABORADORES

Os Credores Quirografários que optarem por ser Credores Colaboradores, receberão o pagamento de seus Créditos Quirografários da seguinte forma: (**i**) não será aplicado deságio para o Credor Colaborador, mantido o Crédito Quirografário no montante

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

indicado na Lista de Credores; (**ii**) 12 (doze) meses de carência para o pagamento do principal, atualização e juros, a contar da Homologação Judicial do PRJ; (**iii**) atualização monetária e juros calculados, a partir da Homologação Judicial do PRJ, de 100% (cento por cento) do CDI; e (**iv**) após a encerramento do período de carência, amortização em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira no último Dia Útil do mês em que houve o término do período de carência, de modo que os vencimentos subsequentes serão no último Dia Útil de cada mês.

FORMALIZAÇÃO DO ENQUADRAMENTO COMO CREDOR COLABORADOR

O Credor Quirografário que desejar aderir como Credor Colaborador deverá enviar a formalização essa adesão, conforme Anexo IV do PRJ, aceitando todas as condições estabelecidas nestes Capítulo, notadamente na Cláusula 8.1 do PRJ, na forma e prazos estabelecidos na Cláusula 8.3.2 do PRJ, sob pena de enquadramento automático na forma da Cláusula 8.3.2 do PRJ.

A ESTRUTURA DO ENDIVIDAMENTO

Conforme art. 49 da LFRE, a estrutura do endividamento do **GRUPO PREMIER** condiciona ao referido Plano de Recuperação, as pessoas físicas e jurídicas mencionadas na lista de credores apresentada, a qual deverá ser substituída pela lista de credores a ser consolidada pelo Administrador Judicial (art. 7, parágrafo 2°) ou por decisões judiciais futuras em sede de impugnação.

Rótulos de Linha	Soma de VALOR DE FACE	Soma de VALOR ATUALIZADO
B - Com garantia real	14.923.858,05	14.923.858,05
C - Quirografário	138.757.864,24	173.433.667,64
E - Fiscal	817.229,63	817.229,63
Total Geral	**154.498.951,92**	**189.174.755,32**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

III – OS DADOS E AS FONTES DAS INFORMAÇÕES RECEBIDAS E UTILIZADAS

Para o efeito da:

a) Elaboração do Laudo sobre a viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação e do **GRUPO PREMIER;**

b) Para a emissão do Parecer Técnico sobre o Plano de Recuperação foram utilizados os dados e as seguintes fontes de informação:

- Plano de Recuperação Judicial preparado pelo **GRUPO PREMIER** e seus assessores jurídicos e consultores financeiros a ser protocolado em Juízo contendo a detalhada indicação das medidas a serem implementadas pelas empresas;

- Petição inicial protocolada e distribuída em 02 de setembro de 2024 ao MM. Juízo 1a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP;

- Decisão do Exmo. Sr. Dr. Juiz, de Direito da 1a Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, com o deferimento do pedido de processamento em 05 de outubro de 2024;

- Breve Histórico e situação atual das empresas contendo informações relevantes que identificam as origens da crise financeira pela qual passou o **GRUPO PREMIER,** contendo a descrição de todas as medidas a serem adotadas dentro do Plano de Recuperação;

- Modelagem financeira e operacional, contendo resumo geral do Plano de Recuperação;

- As planilhas e demonstrativos financeiros projetados e consolidados, preparados pela direção do **GRUPO PREMIER** e que são:

    a) Premissas macroeconômicas;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

b) Mapa de premissas operacionais e financeiras para elaboração dos demonstrativos financeiros projetados;

c) Demonstrativo de Resultados e Fluxos de Caixa projetados das empresas de 2025 a 2041, apresentando a geração das receitas, custos, despesas operacionais e a geração de caixa operacional, bem como o cronograma dos fluxos de pagamento aos credores de todas as classes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

IV - ELABORAÇÃO DA ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICO – FINANCEIRA DAS EMPRESAS E DO PLANO - EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO

Para efeito de elaboração e emissão deste Parecer Técnico, analisamos cuidadosamente todas as informações, os dados fornecidos e as medidas a serem implementadas no Plano de Recuperação, destacando-se que:

a) Durante todo o período em que estiver sob Recuperação Judicial a direção e os acionistas do **GRUPO PREMIER** comprometem-se a realizar todos os esforços para manter uma estrutura mínima necessária de modo que as empresas deem continuidade às suas operações, nos novos níveis, de forma a poder cumprir com todos os compromissos citados no Plano de Recuperação, de acordo com o cronograma de pagamentos apresentado nos Demonstrativos Financeiros projetados;

b) A geração das receitas do **GRUPO PREMIER** para pagamento aos credores está baseada nas seguintes medidas e recursos:

- Expansão de parcerias e novos fornecimentos;

- Obtenção de novos recursos através de financiamentos;

- Reperfilamento e a renegociação do seu endividamento com modificações nos prazos, nos encargos e na forma de pagamento aos credores.

c) As premissas adotadas para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros estão apresentadas no Anexo I para o período de 2025 a 2041 e que cobrem as operações das empresas;

- Os valores dos fluxos de caixa das operações expressos em reais (R$);

- A identificação dos valores do EBITDA nesses demonstrativos, a cada exercício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Os demonstrativos financeiros

Analisamos os demonstrativos financeiros consolidados e projetados para o período de 2025 a 2041 elaborados pelo **GRUPO PREMIER** e seus consultores financeiros e jurídicos.

a) As premissas e pressupostos adotados, destacados no Mapa de Premissas (Anexo I), ficaram dentro de uma posição conservadora e com consistência com relação à performance histórica das empresas e da sua nova situação.

Foram fixadas as premissas para:

- Receitas líquidas consolidado do **GRUPO PREMIER**;

- Custos e despesas operacionais;

- Nível de capital de giro;

- Novos investimentos (CAPEX).

b) Os demonstrativos financeiros projetados (DRE e Fluxos de Caixa) a partir das premissas e pressupostos adotados, bem como as informações fornecidas pela direção das empresas, apresentam coerência e consistência técnica na modelagem financeira e tendo sido elaborados dentro de padrões usuais de projeções e simulações de comportamento futuros das operações das empresas, através dos demonstrativos de resultados (DRE) e dos fluxos de caixa.

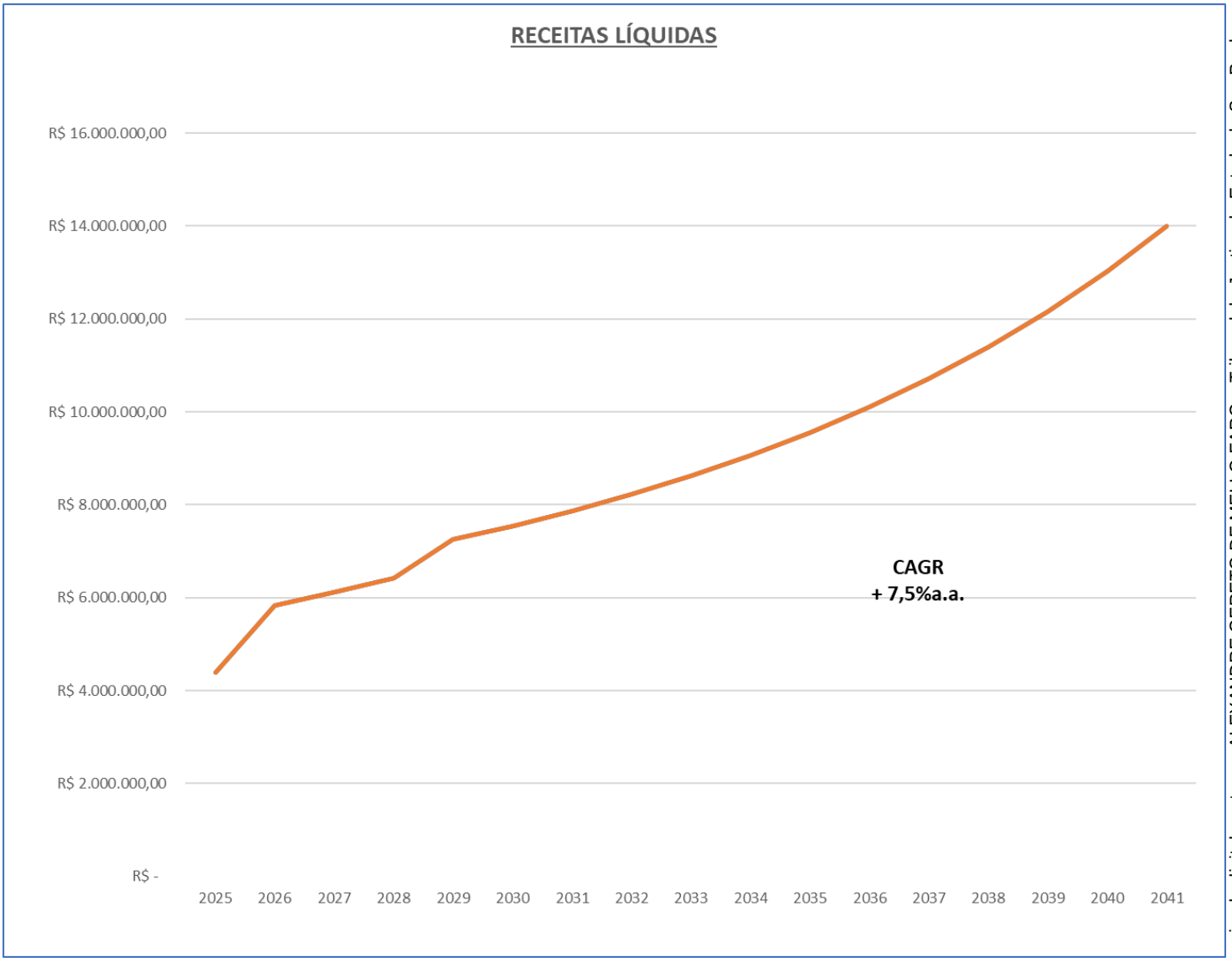
c) As premissas adotadas (taxas de crescimento das receitas líquidas, custos e despesas operacionais) demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira entre as premissas adotadas e os valores resultantes, identificando consistência técnica, dentro dos modelos contábil e econômico-financeiro;

d) As projeções identificam a continuidade das operações das empresas com a adoção das medidas já citadas, que no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas suas atividades operacionais já ajustadas aos novos níveis, adotando-se para essas projeções no nosso entender, um critério conservador;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

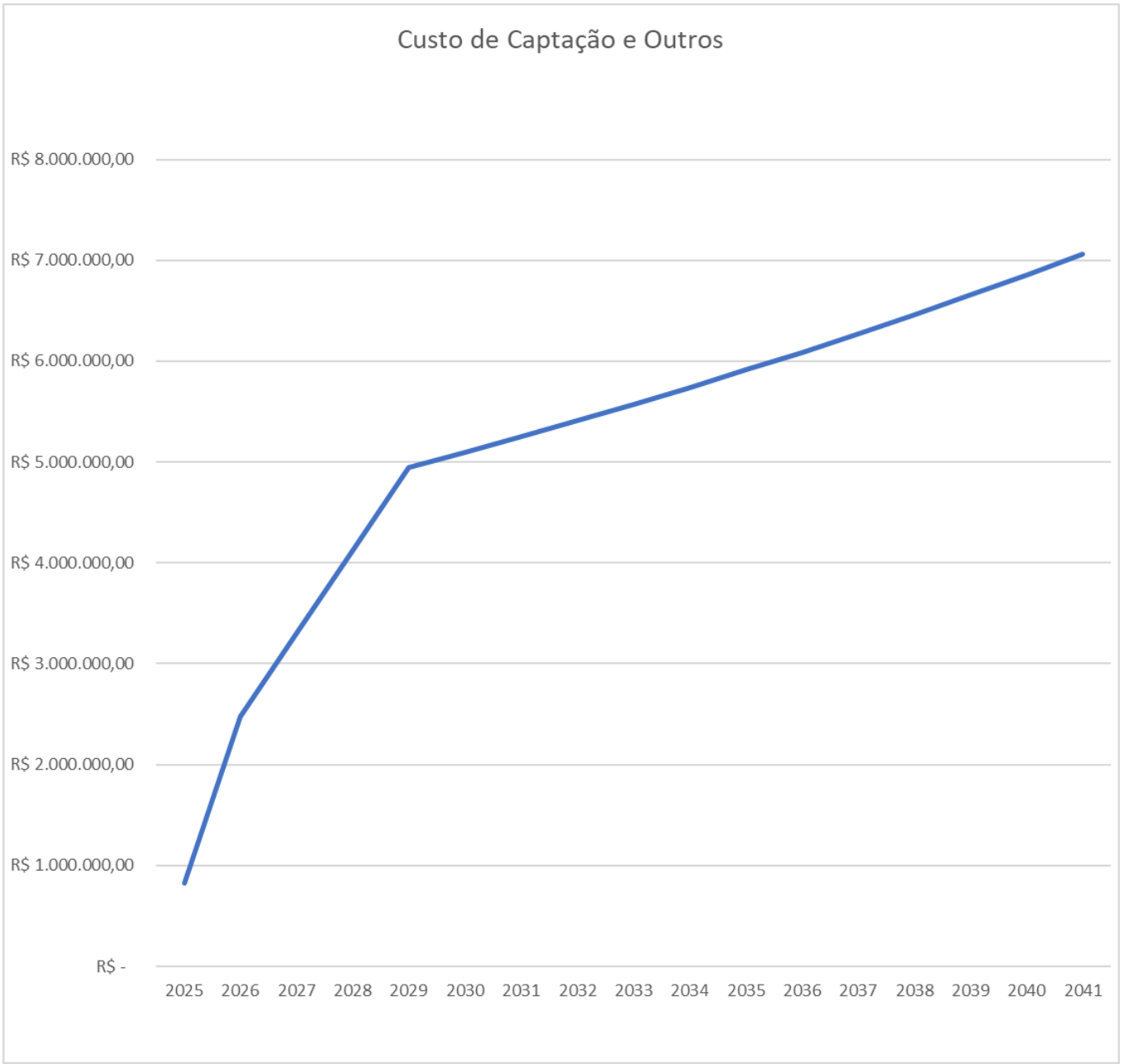
e) Os demonstrativos financeiros que caracterizam e identificam as condições e o cronograma de pagamento a credores, apresentado no Plano de Recuperação a ser apresentado ao Juízo, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

Os valores em R$ (reais) das receitas líquidas projetados passam de R$ 4.385 mil em 2025 para R$ 14.000 mil em 2041 crescendo a uma taxa de 7,5% a.a. (CAGR).



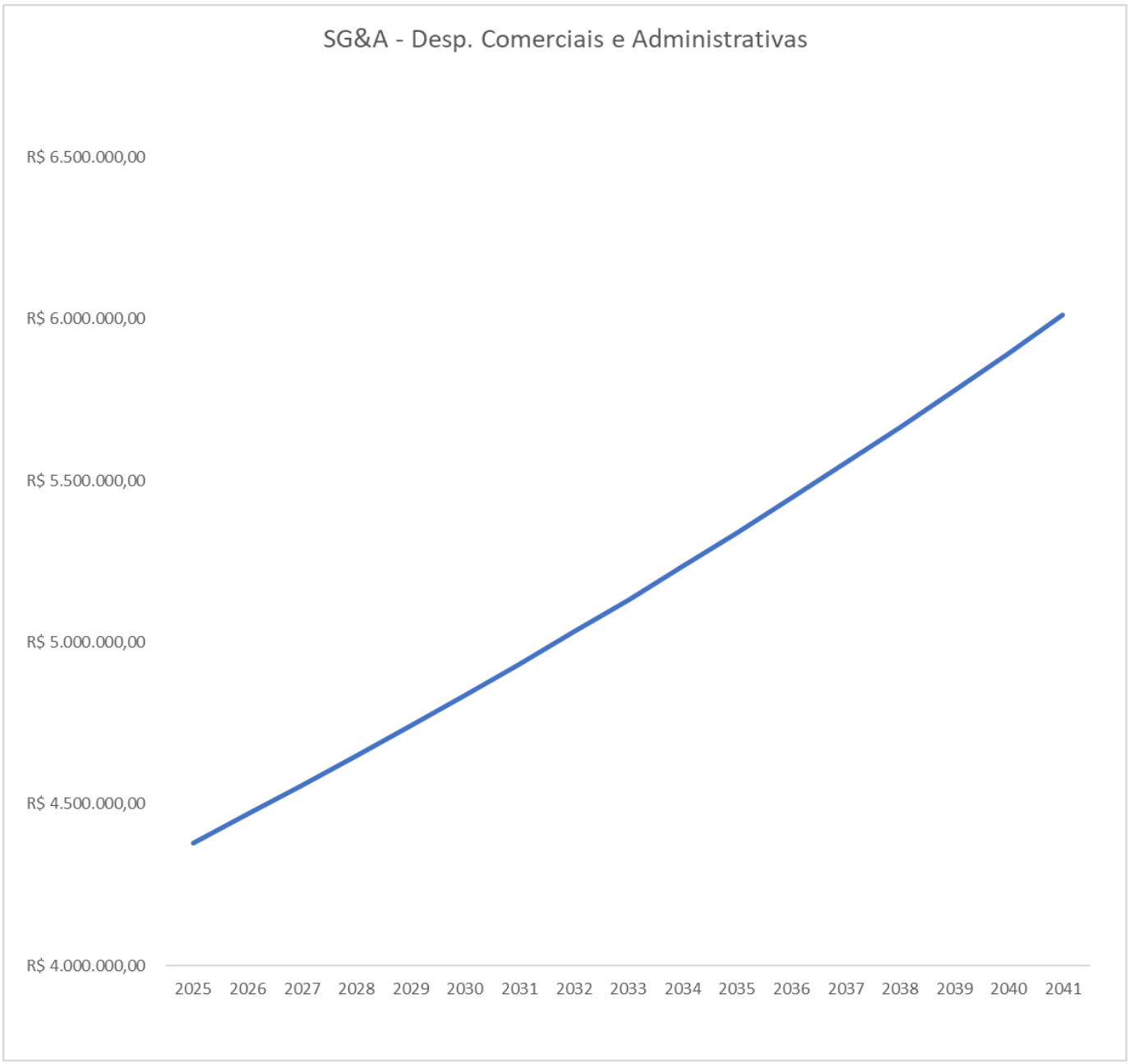
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

f) O valor do Custo de Captação e Outros é da ordem de R$ 825 mil em 2025, passando para R$ 7.057 mil em 2041, representando 15,83% e 33,51% das receitas brutas respectivamente.



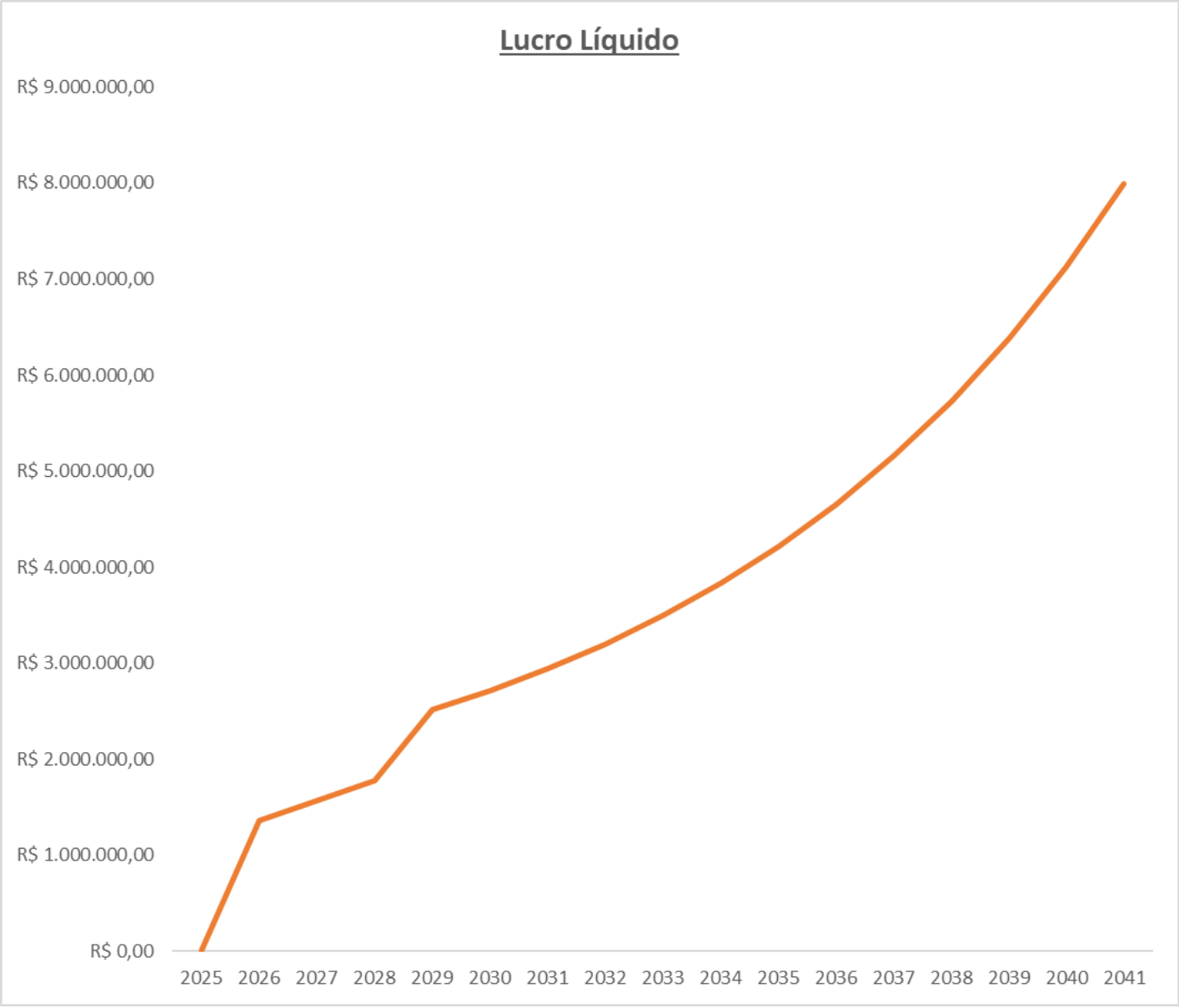
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

O valor das despesas comerciais e administrativas é da ordem de R$ 4.380 mil em 2025, passando para R$ 6.012 mil em 2041, representando 89,6% e 42,9% das receitas líquidas respectivamente. Essa diminuição é resultado da reorganização operacional promovida pelo grupo visando a adequação de sua estrutura administrativa a sua nova realidade.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

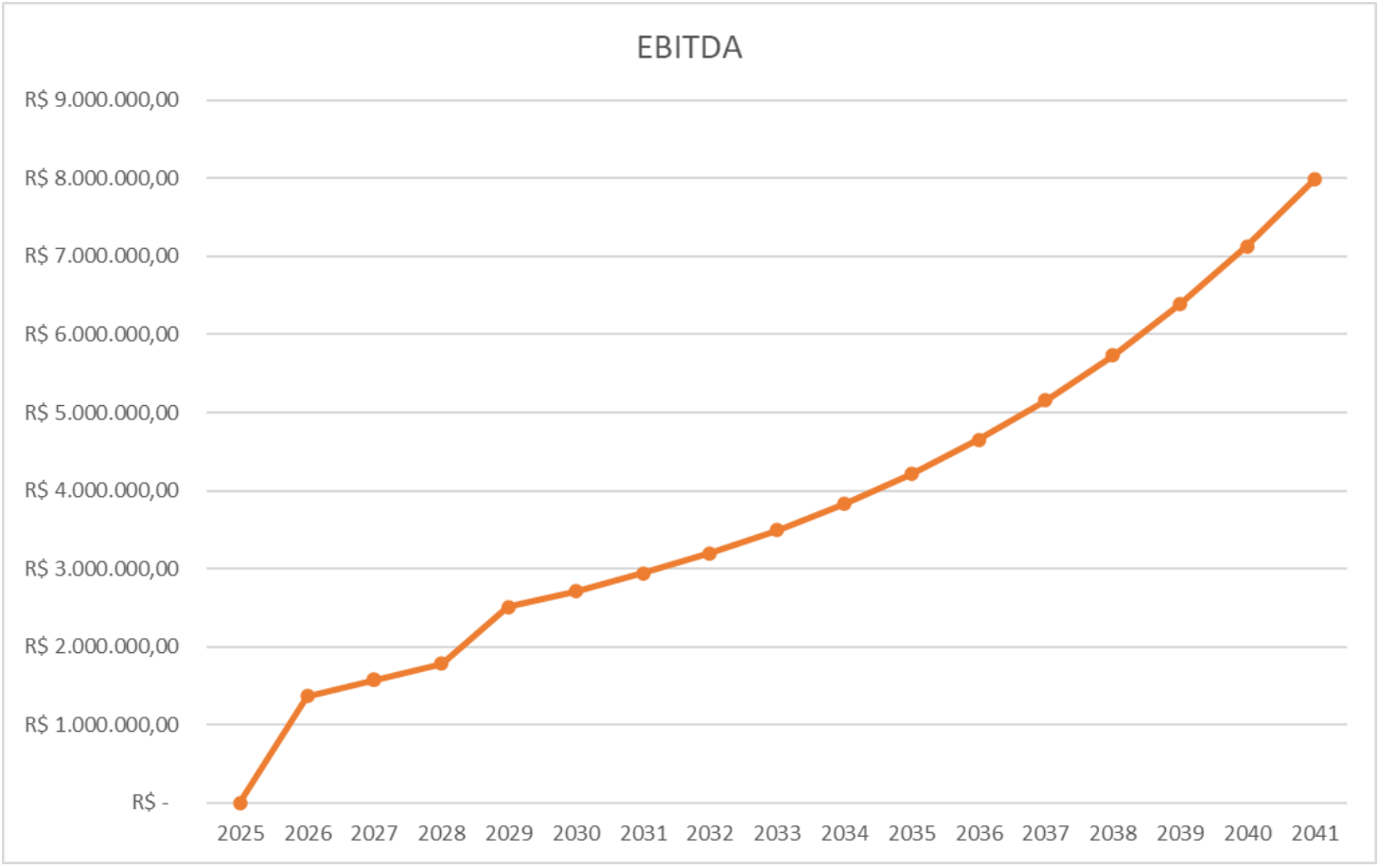
h) O lucro líquido entre 2025 é de R$ 5 mil, atingindo R$ 7.987 mil em 2041, com uma lucratividade média no período de 38,8% ao ano, a partir de 2025, atingindo 57%.



i) Para a realização das projeções das receitas operacionais (2025 a 2041), foram consideradas as atividades das empresas com a realização das suas operações, sendo que o EBITDA sobre as receitas líquidas nesse período deverá girar em torno de 0,11% em 2025 a 57% em 2041, sendo sempre positivo, a partir de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

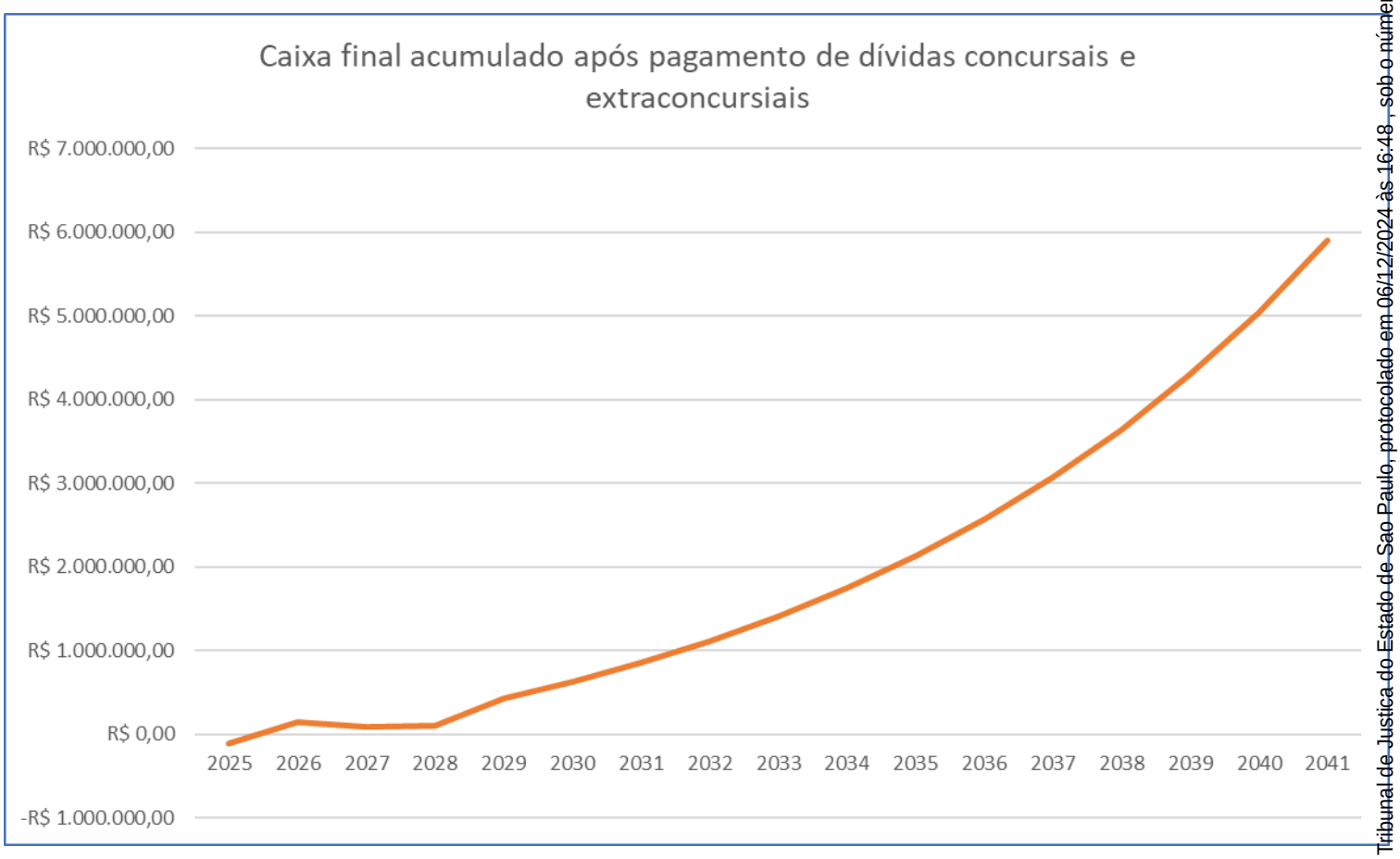
j) Ao longo das projeções, o volume do EBITDA é da ordem de R$ 5 mil em 2025 passando para R$ 7.987 mil em 2041, crescendo 158% ao ano (CAGR).



k) Deve-se destacar que o indicador Dívida Líquida/EBITDA consolidado é sempre decrescente ao longo das projeções, até 2041, quando se extingue a dívida com os credores sujeitos à Recuperação Judicial.

l) Para obtenção do valor dos fluxos de caixa operacionais (recursos disponíveis para pagamento da dívida), foram deduzidos do EBITDA, os valores dos impostos, o CAPEX e principalmente as necessidades de investimentos no capital de giro, transformando o regime de competência em regime de caixa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.



m) Os saldos finais de caixa após o pagamento dos credores concursais e extraconcursais, são suficientes e crescentes para a manutenção das suas atividades operacionais, sendo sempre positivos a partir de 2025, indicando uma situação de liquidez satisfatória.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Da viabilidade econômico-financeira do Plano

O Plano de Recuperação Judicial proposto é viável econômica e financeiramente, considerando o cenário apresentado nos demonstrativos financeiros projetados (Anexo IV), na medida que:

a) O cenário macroeconômico projetado é de crescimento moderado no médio e longo prazo, com crescimento do PIB esperado para 2024 de 3% e de 1,92% para 2025 (Boletim Focus BACEN – 27/09/2024), sendo favorável para a recuperação das atividades do setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro;

b) Visa maximizar os recursos disponíveis para fazer frente aos compromissos do **GRUPO PREMIER,** procurando proporcionar aos credores a plena recuperação de seus créditos dentro das condições e dos prazos previstos;

c) As medidas adotadas consideram:

A renegociação e o reescalonamento do seu endividamento com os credores, reajustando valores, encargos e novas condições de prazos de pagamentos;

A continuidade das suas operações com a geração de caixa para o pagamento dos credores;

d) As previsões de continuidade das operações do **GRUPO PREMIER,** a partir de 2025, no nosso entender, são viáveis na medida que:

- Foram estimadas com base nas suas atividades operacionais anteriores, adotando-se um critério razoável de retomada e crescimento das operações;

- As medidas adotadas nas empresas e que visam ajustar as operações são factíveis e reais.

e) Os demonstrativos financeiros projetados que apresentam o comportamento futuro das empresas, cujo Plano de Recuperação deverá ser apresentado ao Juízo, demonstram que todas as suas variáveis estão integradas e com premissas adotadas que julgamos razoáveis e com consistência;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

f) Analisamos um conjunto de indicadores financeiros e as relações entre todas as variáveis e os números apresentados nos demonstrativos financeiros projetados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando uma consistência técnica no conjunto de premissas e pressupostos adotados que são:

Indicadores Financeiros Projetados	Data 31/12/2025	Data 31/12/2033	Data 31/12/2041
Margem EBITDA % (EBITDA/ROL)	0,11%	40,5%	57,0%
Margem Líquida (Lucro Líquido/ROL)	0,11%	40,5%	57,0%

g) A análise dos indicadores financeiros projetados revela a coerência das medidas adotadas no Plano de Recuperação, fazendo com que as empresas, estejam ampliando em novas bases as suas atividades após a reestruturação e passem a ser empresas liquidas e viáveis, podendo cumprir aos seus compromissos com credores, de acordo com o Plano de Recuperação Judicial.

h) A avaliação do potencial e da capacidade de pagamento das obrigações e passivos do **GRUPO PREMIER,** com a adoção das medidas preconizadas no Plano de Recuperação e com a eliminação gradual do endividamento das empresas, podem ser inferidas pela geração de fluxos de caixa das operações que são positivos já a partir de 2025, sendo superior aos fluxos de pagamentos aos credores concursais e extraconcursais;

i) Considerando também a geração das receitas, o Plano de Recuperação, que está sendo apresentado ao Juízo da Recuperação, no nosso entendimento, é viável aos níveis operacional e econômico – financeiro, dando segurança aos seus credores, de que as empresas terão condições de cumprir com os compromissos assumidos no referido Plano de Recuperação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Da viabilidade econômico-financeira do GRUPO PREMIER

Entre os princípios que regem a LFRE, o mais relevante para fins de deferimento da recuperação judicial é o princípio da viabilidade do Plano de Recuperação das empresas.

Estabelecendo que somente às empresas com reais possibilidades de soerguimento será facultado o regime da recuperação judicial.

Para o Prof. Dr. Fábio Ulhôa Coelho, existem alguns critérios objetivos que permitem identificar se as empresas são economicamente viáveis e, portanto, digna de receber o benefício legal da recuperação judicial. São as seguintes:

a) **Importância social das empresas no meio empresarial:**

O **GRUPO PREMIER** possui potencial econômico, com receitas líquidas consolidadas estimadas e projetadas para o período 2025, no total de R$ 4.385 mil.

Além disso, conta com um portfólio de ativos e clientes que, junto com o Plano de Recuperação, se mostra adequado e compatível com a sua atual situação e demonstra que a sua recuperação econômica é viável e possível, desde que cumpridas as medidas preconizadas e apresentadas no Plano de Recuperação.

Ao mesmo tempo, as empresas têm uma importância social relevante para a economia regional no estado de São Paulo onde atua, pois é geradora de empregos, sendo que as suas atividades são fundamentais para o setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro, bem como, para a sua equipe de colaboradores diretos, cujas famílias dependem de suas atividades.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

b) <u>Mão de obra a Tecnologia empregadas:</u>

O **GRUPO PREMIER** chegou a ter um elevado efetivo de pessoal, antes da crise financeira, reduzindo-o na nova fase das empresas. Atualmente, conta com um efetivo de pessoal ajustado ao novo perfil do **GRUPO PREMIER** cujas famílias dependem da manutenção das atividades das empresas.

c) <u>Tempo de atividades das empresas</u>:

O **GRUPO PREMIER** atua nesse mercado, há mais de 18 (dezoito) anos, com crescimento baseado na expansão do seu segmento de atuação e no desenvolvimento de suas atividades no setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro.

d) <u>Porte econômico:</u>

O **GRUPO PREMIER** detém um conjunto de ativos e instalações que o coloca em posição de destaque no setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro.

Considerando o significativo porte econômico do **GRUPO PREMIER,** torna-se importante a sua recuperação, dado o volume de impostos que recolhe e o número de empregos que oferece.

Verifica-se, portanto, por todas essas razões, que as empresas que compõem o **GRUPO PREMIER** se ajustam perfeitamente ao conceito de empresas viáveis, econômica e financeiramente, fazendo jus ao benefício da Recuperação Judicial.

A recuperação econômico-financeira do **GRUPO PREMIER** irá beneficiar as comunidades de São Paulo onde atuam, evitando-se assim consequências e malefícios indesejáveis para cotistas, credores e colaboradores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

V - CONCLUSÃO

Após essas considerações, é nosso Parecer que:

O Plano de Recuperação do **GRUPO PREMIER** demonstra a viabilidade econômico-financeira das empresas, pois:

a) As premissas e pressupostos operacionais e financeiros adotados na elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros que identificam as medidas que serão adotadas são reais e viáveis, levando–se em consideração os cenários macroeconômico e setorial de médio e longo prazo;

b) A geração recorrente das receitas operacionais e a renegociação com credores dos valores a pagar são consideradas como factíveis, dentro do cenário traçado de crescimento gradual do setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro;

c) A somatória desses recursos e as medidas adotadas irão permitir o pagamento aos credores aderentes ao Plano de Recuperação ao longo do período de pagamentos (2025 a 2041);

d) Demonstram a possibilidade de normalização e continuação das atividades operacionais do **GRUPO PREMIER,** tornando possível a geração de recursos e restabelecendo a sua capacidade de geração de receitas e, por consequência, dos fluxos de caixa;

e) A continuidade das operações e a geração de fluxos de caixa positivos provam-se mais que suficientes para o pagamento dos credores concursais e extraconcursais, conforme pode ser observado na evolução dos demonstrativos dos fluxos de caixa destacados nas projeções financeiras apresentadas no Anexo IV;

f) O cenário apresentado no Plano de Recuperação é melhor para os credores do que uma possível situação de liquidação das empresas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

É economicamente mais vantajoso para seus credores que as empresas se mantenham em plena atividade operacional e, dessa forma, possam pagar as suas dívidas;

g) As informações fornecidas e as medidas a serem adotadas no Plano de Recuperação demonstram que as empresas que compõem o **GRUPO PREMIER** são viáveis econômica e financeiramente;

h) O Plano de Recuperação, no nosso entender, está bem estruturado, identificando a adoção de uma série de medidas operacionais e financeiras, considerando-se a expectativa de um crescimento gradual da economia brasileira (Boletim Focus-BACEN – 27/09/2024), da ordem de 3% em 2024 e 1,92% em 2025, taxas essas que vem sendo estimadas pelo mercado financeiro brasileiro.

Dessa forma, após a análise das informações apresentadas, da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras, da absoluta possibilidade e capacidade de pagamento aos credores e da viabilidade econômica do **GRUPO PREMIER,** somos de parecer de que o Plano de Recuperação é viável econômica e financeiramente, levando em consideração o provável comportamento futuro, dos cenários econômico e setorial apresentados pelo **GRUPO PREMIER** e seus consultores financeiros.

São Paulo, 03 de dezembro de 2024.

MARIO SERGIO CARDIM NETO

ECONOMISTA

CORECON n°. 3941– 2ª. Região - SP.

M S CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA

CORECON n°. RE/2327 – 2ª Região - SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

VI – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente Parecer, que se compõe de 51 (cinquenta e uma) folhas computadorizadas de um só lado sendo a última folha datada, antes dos anexos.

São Paulo, 03 de dezembro de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

ANEXOS

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2025 a 2041;

II – Premissas macroeconômicas;

III – Premissas operacionais;

IV – Demonstrativos Financeiros Projetados:

- Demonstrativo de Resultados;

- Fluxos de Caixa

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2025 a 2041

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

I – Premissas e pressupostos utilizados nas projeções para os anos de 2025 até 2041

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, premissas e pressupostos que foram preparados pelos consultores financeiros e jurídicos e adotados na elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros do **GRUPO PREMIER**, abrangendo de 2025 até o ano de 2041.

Este Parecer Técnico foi preparado pela equipe da **M S CARDIM & ASSOCIADOS LTDA**. ("**M S Cardim**") a partir dos demonstrativos financeiros projetados elaborados pela direção do **GRUPO PREMIER**, visando nos fornecer um maior e melhor entendimento sobre o seu modelo de negócios.

Ao mesmo tempo, dar subsídios que nos permitam atestar a viabilidade econômico-financeira das empresas e auxiliá-la no seu processo de recuperação judicial.

Os demonstrativos financeiros históricos, os dados e informações necessárias, as premissas e pressupostos adotados para a elaboração das projeções dos demonstrativos financeiros (DRE e Fluxo de Caixa), e demais demonstrativos financeiros auxiliares, foram fornecidos pela diretoria do **GRUPO PREMIER** e foram objeto de análise crítica pelos analistas da **M S CARDIM**, que emitiu um Parecer Técnico sobre os mesmos, apresentado no item IV deste Laudo.

As projeções dos demonstrativos financeiros foram preparadas de acordo com as condições do mercado e das empresas, disponíveis na data de sua elaboração e poderão sofrer variações em virtude de vários fatores internos e externos.

No decorrer do trabalho foram recebidas sugestões e/ou complementação das informações que se tornaram necessárias ao aprofundamento e detalhamento da análise, chegando-se às projeções finais consideradas como factíveis pela diretoria do **GRUPO PREMIER**.

Foi desenvolvida uma modelagem econômico-financeira construída especificamente para as empresas, refletindo o mais próximo possível da realidade do seu funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros e incluindo os demonstrativos dos fluxos de caixa, demonstrem o possível e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

provável comportamento futuro das empresas, no seu processo de recuperação e principalmente nas condições de pagamento aos credores concursais e extraconcursais.

VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

PREMISSAS ADOTADAS NAS PROJEÇÕES FUTURAS

Com todos os ajustes e ações tomadas pelo **GRUPO PREMIER** e, após o período de maturação das decisões tomadas, o Plano de Recuperação mostra sua viabilidade, e demonstra que as empresas poderão se recuperar.

O objetivo imediato e emergencial é que o **GRUPO PREMIER** continue operando e crescendo, gerando resultados positivos para honrar seus compromissos com os credores. Após esse período de maturação e efeitos das ações tomadas, volte a gerar caixa para honrar seus compromissos com os credores.

É indispensável que as medidas propostas sejam cumpridas para que o **GRUPO PREMIER** possa recompor o capital de giro necessário para garantir a continuidade de suas atividades e para a preservação de seus ativos, bem como para o desenvolvimento do seu plano de negócios de forma redimensionada, sem prejuízo a seus colaboradores.

A seguir, apresentamos as premissas adotadas para as novas projeções, que são a solução para o equacionamento do passivo financeiro do **GRUPO PREMIER** e que poderão viabilizar a capacidade de pagamento aos credores.

Com as premissas adotadas, as projeções demonstram viabilidade de execução, com reversão significativa do quadro atual, garantindo pagamento aos credores concursais e extraconcursais.

O cenário traçado utiliza bases exequíveis e fundamentos de redução de custos, melhoria da eficiência e alterações estratégicas com relação ao portfólio de produtos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

1. MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

As projeções dos demonstrativos financeiros anuais foram realizadas em moeda corrente para o período de 2025 até o ano de 2041, considerando a capacidade de crescimento das receitas do **GRUPO PREMIER** e a variação do IPCA no período.

2. MEMÓRIAS DE CÁLCULOS HISTÓRICOS E DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações históricas necessárias para a elaboração das projeções, bem como as premissas e pressupostos do comportamento futuro das empresas, foram fornecidas pela Diretoria do **GRUPO PREMIER** e seus consultores financeiros, tendo como fundamento o Plano de recuperação judicial (de 2025 a 2041).

Na modelagem financeira construída, as simulações das estratégias financeiras, operacionais e administrativas das empresas, bem como o cronograma de pagamentos aos credores concursais e extraconcursais, foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos ("*value drivers*"):

a) Volume das operações das empresas e as suas receitas líquidas;

b) Estrutura e comportamento dos custos e despesas operacionais em relação às receitas líquidas;

c) Capacidade de geração dos Fluxos de Caixa das Operações;

d) Níveis do capital de giro e de investimentos (CAPEX) para manutenção das operações das empresas;

e) Depreciação e amortização dos ativos;

f) Alíquotas de Imposto de Renda e Contribuição Social.

Os valores, as condições e o escalonamento de pagamento aos credores concursais e extraconcursais estão inseridos nesta modelagem financeira.

Neste anexo, são apresentados os demonstrativos financeiros projetados do **GRUPO PREMIER.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

O objetivo deste item é, com base nas projeções operacionais, apresentar os fluxos de caixa das operações disponíveis para regularização do passivo das empresas.

Destaca-se que o crescimento médio das receitas brutas consolidadas ao ano entre 2025 e 2041 é de 7,5% a.a., sendo substancialmente referente aos efeitos dos reajustes pela inflação e do próprio crescimento operacional das empresas.

O plano de negócios das empresas prevê crescimentos no seu volume de operações, com base nas premissas de crescimento macroeconômico, bem como a utilização de projeções de crescimento específicas para o setor de consultoria especializada e de administração de ativos, no âmbito do mercado financeiro.

As premissas das projeções das receitas líquidas têm papel central na determinação da projeção dos custos e dos demonstrativos dos fluxos de caixa das empresas.

A administração da carteira de ativos possuída pelas empresas, após as negociações com os credores, somada aos esforços comerciais que estão sendo desenvolvidas pela direção, bem como as expectativas positivas de crescimento de mercado onde atuam, é o que explicam a recomposição da posição financeira das empresas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

ANEXO II – PREMISSAS OPERACIONAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Premissas de Crescimento das Receitas Brutas:

2025 a 2026: Anos de reestruturação das empresas, com crescimento das receitas da ordem de 145,5%, por decorrência dos esforços comerciais e da sua eficiência operacional;

2026 a 2041: Anos de crescimento de 6,39% a.a. das empresas até atingir determinado nível de maturidade;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

ANEXO III – PREMISSAS MACROECONÔMICAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

PREMISSAS MACROECONÔMICAS

Brasil

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024P	2025P
Atividade Econômica											
Crescimento real do PIB - %	-3,5	-3,3	1,3	1,8	1,2	-3,3	4,8	3,0	2,9	**2,3**	**1,8**
PIB nominal - BRL bi	5.996	6.269	6.585	7.004	7.389	7.610	9.012	10.080	10.856	**11.524**	**12.188**
PIB nominal - USD bi	1.800	1.798	2.063	1.916	1.872	1.475	1.670	1.951	2.175	**2.263**	**2.342**
População - Milhões	203,5	205,2	206,8	208,5	210,1	211,8	213,3	214,8	216,3	**217,7**	**219,0**
PIB per capita - USD	8.847	8.764	9.977	9.189	8.910	6.964	7.830	9.084	10.055	**10.394**	**10.693**
Taxa nacional de desemprego - média anual (*)	8,6	11,6	12,8	12,4	12,0	13,8	13,2	9,3	8,0	**7,5**	**7,9**
Taxa nacional de desemprego - fim do ano (*)	9,7	12,8	12,5	12,3	11,7	14,8	11,7	8,4	7,9	**7,8**	**8,0**
Inflação											
IPCA - %	10,7	6,3	2,9	3,7	4,3	4,5	10,1	5,8	4,6	**3,8**	**3,7**
IGP–M - %	10,5	7,2	-0,5	7,5	7,3	23,1	17,8	5,5	-3,2	**3,0**	**3,0**
Taxa de Juros											
Selic - final do ano - %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	**10,50**	**10,50**
Balanço de Pagamentos											
BRL / USD - final de período	3,96	3,26	3,31	3,88	4,03	5,19	5,57	5,28	4,86	**5,15**	**5,25**
Balança comercial - USD bi	14	40	56	47	35	50	61	62	99	**85**	**70**
Conta corrente - % PIB	-3,5	-1,7	-1,2	-2,9	-3,6	-1,9	-2,8	-2,5	-1,3	**-1,9**	**-2,3**
Investimento direto no país - % PIB	3,6	4,1	3,3	4,1	3,7	3,0	2,8	4,7	2,9	**3,1**	**3,7**
Reservas internacionais - USD bi	369	372	382	387	367	356	362	325	355	**340**	**360**
Finanças Públicas											
Resultado primário - % do PIB	-1,9	-2,5	-1,7	-1,5	-0,8	-9,2	0,7	1,2	-2,3	**-0,6**	**-0,9**
Resultado nominal - % do PIB	-10,2	-9,0	-7,8	-7,0	-5,8	-13,3	-4,3	-4,6	-8,9	**-7,1**	**-7,4**
Dívida pública bruta - % do PIB	65,5	69,9	73,7	75,3	74,4	86,9	77,3	71,7	74,4	**77,5**	**80,9**
Dívida pública líquida - % do PIB	36,0	46,2	51,4	52,8	54,7	61,4	55,1	56,1	60,9	**63,7**	**67,3**

Fonte: FMI, Bloomberg, IBGE, BCB, Haver e Itaú

(*) Taxa de desemprego medida pela Pnad Contínua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJM12442849478 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

ANEXO IV – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - PROJETADO (DRE) / 2025 a 2033

Ano		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
DRE										
Serviços e Consultoria	*R$ mi*	660.000	759.000	872.850	1.003.778	1.154.344	1.327.496	1.526.620	1.755.613	2.018.955
Recebimento de clientes	*R$ mi*	3.000.000	3.000.000	2.500.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Outros	*R$ mi*	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Receita de Operação	*R$ mi*	1.500.000	4.500.000	6.000.000	7.500.000	9.000.000	9.270.000	9.548.100	9.834.543	10.129.579
Receita bruta	***R$ mi***	**5.210.000**	**8.309.000**	**9.422.850**	**10.553.778**	**12.204.344**	**12.647.496**	**13.124.720**	**13.640.156**	**14.198.534**
Custo de captação	*R$ mi*	(750.000)	(2.250.000)	(3.000.000)	(3.750.000)	(4.500.000)	(4.635.000)	(4.774.050)	(4.917.272)	(5.064.790)
Outros custos	*R$ mi*	(75.000)	(225.000)	(300.000)	(375.000)	(450.000)	(463.500)	(477.405)	(491.727)	(506.479)
Deduções	***R$ mi***	**(825.000)**	**(2.475.000)**	**(3.300.000)**	**(4.125.000)**	**(4.950.000)**	**(5.098.500)**	**(5.251.455)**	**(5.408.999)**	**(5.571.269)**
Receita líquida	***R$ mi***	**4.385.000**	**5.834.000**	**6.122.850**	**6.428.778**	**7.254.344**	**7.548.996**	**7.873.265**	**8.231.157**	**8.627.266**
crescimento	*%*									
Lucro bruto	***R$ mi***	**4.385.000**	**5.834.000**	**6.122.850**	**6.428.778**	**7.254.344**	**7.548.996**	**7.873.265**	**8.231.157**	**8.627.266**
margem bruta	*%*									
Pessoal	*R$ mi*	(2.220.000)	(2.264.400)	(2.309.688)	(2.355.882)	(2.402.999)	(2.451.059)	(2.500.081)	(2.550.082)	(2.601.084)
Administrativa	*R$ mi*	(1.800.000)	(1.836.000)	(1.872.720)	(1.910.174)	(1.948.378)	(1.987.345)	(2.027.092)	(2.067.634)	(2.108.987)
Outros		(360.000)	(367.200)	(374.544)	(382.035)	(389.676)	(397.469)	(405.418)	(413.527)	(421.797)
Despesas comerciais e administrativas	***R$ mi***	**(4.380.000)**	**(4.467.600)**	**(4.556.952)**	**(4.648.091)**	**(4.741.053)**	**(4.835.874)**	**(4.932.591)**	**(5.031.243)**	**(5.131.868)**
EBITDA	***R$ mi***	**5.000**	**1.366.400**	**1.565.898**	**1.780.686**	**2.513.291**	**2.713.122**	**2.940.674**	**3.199.914**	**3.495.398**
margem operacional	*%*									
D&A		-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBIT	***R$ mi***	**5.000**	**1.366.400**	**1.565.898**	**1.780.686**	**2.513.291**	**2.713.122**	**2.940.674**	**3.199.914**	**3.495.398**
margem EBITDA	*%*									
Resultado financeiro	***R$ mi***	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ganho de capital da venda de imobilizado		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros acruados		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Haircut		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de capital na venda de imobilizado		-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	***R$ mi***	**5.000**	**1.366.400**	**1.565.898**	**1.780.686**	**2.513.291**	**2.713.122**	**2.940.674**	**3.199.914**	**3.495.398**
IR/CSLL	*R$ mi*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido	***R$ mi***	**5.000**	**1.366.400**	**1.565.898**	**1.780.686**	**2.513.291**	**2.713.122**	**2.940.674**	**3.199.914**	**3.495.398**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - PROJETADO (DRE) / 2033 a 2041

Ano		2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
DRE									
Serviços e Consultoria	*R$ mi*	2.321.798	2.670.068	3.070.578	3.531.165	4.060.840	4.669.966	5.370.461	6.176.030
Recebimento de clientes	*R$ mi*	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Outros	*R$ mi*	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Receita de Operação	*R$ mi*	10.433.467	10.746.471	11.068.865	11.400.931	11.742.959	12.095.247	12.458.105	12.831.848
Receita bruta	***R$ mi***	**14.805.265**	**15.466.539**	**16.189.443**	**16.982.096**	**17.853.798**	**18.815.213**	**19.878.566**	**21.057.878**
Custo de captação	*R$ mi*	(5.216.733)	(5.373.235)	(5.534.432)	(5.700.465)	(5.871.479)	(6.047.624)	(6.229.052)	(6.415.924)
Outros custos	*R$ mi*	(521.673)	(537.324)	(553.443)	(570.047)	(587.148)	(604.762)	(622.905)	(641.592)
Deduções	***R$ mi***	**(5.738.407)**	**(5.910.559)**	**(6.087.876)**	**(6.270.512)**	**(6.458.627)**	**(6.652.386)**	**(6.851.958)**	**(7.057.516)**
Receita líquida	***R$ mi***	**9.066.858**	**9.555.980**	**10.101.567**	**10.711.584**	**11.395.171**	**12.162.827**	**13.026.608**	**14.000.361**
crescimento	*%*								
Lucro bruto	***R$ mi***	**9.066.858**	**9.555.980**	**10.101.567**	**10.711.584**	**11.395.171**	**12.162.827**	**13.026.608**	**14.000.361**
margem bruta	*%*								
Pessoal	*R$ mi*	(2.653.106)	(2.706.168)	(2.760.291)	(2.815.497)	(2.871.807)	(2.929.243)	(2.987.828)	(3.047.584)
Administrativa	*R$ mi*	(2.151.167)	(2.194.190)	(2.238.074)	(2.282.835)	(2.328.492)	(2.375.062)	(2.422.563)	(2.471.014)
Outros		(430.233)	(438.838)	(447.615)	(456.567)	(465.698)	(475.012)	(484.513)	(494.203)
Despesas comerciais e administrativas	***R$ mi***	**(5.234.505)**	**(5.339.196)**	**(5.445.979)**	**(5.554.899)**	**(5.665.997)**	**(5.779.317)**	**(5.894.903)**	**(6.012.801)**
EBITDA	***R$ mi***	**3.832.353**	**4.216.784**	**4.655.588**	**5.156.685**	**5.729.174**	**6.383.510**	**7.131.705**	**7.987.560**
margem operacional	*%*								
D&A		-	-	-	-	-	-	-	-
EBIT	***R$ mi***	**3.832.353**	**4.216.784**	**4.655.588**	**5.156.685**	**5.729.174**	**6.383.510**	**7.131.705**	**7.987.560**
margem EBITDA	*%*								
Resultado financeiro	***R$ mi***	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ganho de capital da venda de imobilizado		-	-	-	-	-	-	-	-
Juros acruados		-	-	-	-	-	-	-	-
Haircut		-	-	-	-	-	-	-	-
Ganho de capital na venda de imobilizado		-	-	-	-	-	-	-	-
EBT	***R$ mi***	**3.832.353**	**4.216.784**	**4.655.588**	**5.156.685**	**5.729.174**	**6.383.510**	**7.131.705**	**7.987.560**
IR/CSLL	*R$ mi*	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido	***R$ mi***	**3.832.353**	**4.216.784**	**4.655.588**	**5.156.685**	**5.729.174**	**6.383.510**	**7.131.705**	**7.987.560**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJM12442849785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - PROJETADO (FC) / 2025 a 2033

Descrição	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
EBITDA	**5.000**	**1.366.400**	**1.565.898**	**1.780.686**	**2.513.291**	**2.713.122**	**2.940.674**	**3.199.914**	**3.495.398**
FLUXO DE PAGAMENTO	**-109.703**	**-1.217.073**	**-1.476.056**	**-1.680.193**	**-2.088.468**	**-2.088.468**	**-2.088.468**	**-2.088.468**	**-2.088.468**
(=) Credores Extraconcursais	**-1.692.453**	**-1.829.485**	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**
(-) Credores	-1.644.381	-1.781.413							
(-) Tributária	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072
(=) Credores Concursais	**1.582.750**	**612.413**	**-1.427.984**	**-1.632.121**	**-2.040.396**	**-2.040.396**	**-2.040.396**	**-2.040.396**	**-2.040.396**
(-) Classe III - Quirografários			-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396
(-) Classe III - Quirografários - Opção A	-2.500.000								
(-) Classe IV - EPP - ME									
(+) Empréstimos	5.000.000	750.000	750.000	500.000					
(-) Juros Empréstimos	-917.250	-137.588	-137.588	-91.725					
Aumento/Diminuição do caixa	**-104.703**	**149.327**	**89.842**	**100.493**	**424.823**	**624.653**	**852.205**	**1.111.446**	**1.406.929**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJM12442849478 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADO - PROJETADO (FC) / 2033 a 2041

Descrição	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
EBITDA	**3.832.353**	**4.216.784**	**4.655.588**	**5.156.685**	**5.729.174**	**6.383.510**	**7.131.705**	**7.987.560**
FLUXO DE PAGAMENTO	**-2.088.468**	**-2.088.468**	**-2.088.468**	**-2.088.468**	**-2.088.468**	**-2.088.468**	**-2.088.468**	**-2.088.468**
(=) Credores Extraconcursais	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**	**-48.072**
(-) Credores								
(-) Tributária	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072	-48.072
(=) Credores Concursais	**-2.040.396**	**-2.040.396**	**-2.040.396**	**-2.040.396**	**-2.040.396**	**-2.040.396**	**-2.040.396**	**-2.040.396**
(-) Classe III - Quirografários	-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396	-2.040.396
(-) Classe III - Quirografários - Opção A								
(-) Classe IV - EPP - ME								
(+) Empréstimos								
(-) Juros Empréstimos								
Aumento/Diminuição do caixa	**1.743.884**	**2.128.316**	**2.567.120**	**3.068.216**	**3.640.706**	**4.295.042**	**5.043.236**	**5.899.092**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJM12442849478 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

Praça Franklin D. Roosevelt, 200 – 10º. Andar

CEP. 01303 - 020 – Centro - São Paulo / SP

(11) 3129 – 3043 / (11) 5084 – 9459 / (11) 9 7677 – 5582 / (11) 9 9112 - 7825

mscardim@mscardim.com.br

mariosergioneto@hotmail.com

www.mscardim.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ac4S5j1z.

ANEXO III

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ATIVOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código m7VjlqfT.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

A

PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA

Rua Joaquim Floriano nº 101 - 7º Andar – Conjunto 701 - Itaim Bibi

São Paulo (SP)

CEP: 04534-010

Carlos Duarte de Toledo, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG. 3.567.486-6/SSP/SP e CPF/MF: 240.579.328-87, **Perito Judicial**, Compromissado e Habilitado na Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, desde 26/03/1992, Devidamente Habilitado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Membro da Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo, sob nº. 1.273, Técnico em Transações Imobiliárias, CRECI 34.780, vem mui respeitosamente à presença dessa conceituada Empresa, apresentar o seu trabalho de avaliação, relativo a **UM LOTE DE TERRENO E SUAS BENFEITORIAS**, **(PRÉDIO INDUSTRIAL),** localizado na Avenida Dois nº 145, no Loteamento denominado Parque Norte, na cidade de Vespasiano, Estado de Minas Gerais, conforme laudo incluso.

Porto Feliz (SP), 18 de Outubro de 2019

Carlos Duarte de Toledo
Perito Judicial e Téc. em Trans. Imobiliárias
CRECI: 34.780
APEJESP: 1.273

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Carlos Duarte de Toledo, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG. 3.567.486-6/SSP/SP e CPF/MF: 240.579.328-87, **Perito Judicial**, Compromissado e Habilitado na Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, desde 22/03/1992, Habilitado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Técnico em Transações Imobiliárias CRECI: nº 34.780, Membro da Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo, sob. n. 1.273, conforme solicitação de Premier Capital Fomento Mercantil Ltda, dirigi-me em diligência à Avenida Dois nº 145, Loteamento denominado "**Parque Norte",** na cidade de Vespasiano, Estado de Minas Gerais, onde procedi as avaliações abaixo descritas:

1- UM TERRENO E SUAS BENFEITORIAIS

1 -**SITUAÇÃO:**

1.1- **LOCAL** - Avenida Dois nº 145, Loteamento denominado **"Parque Norte**", na cidade de Vespasiano, Estado de Minas Gerais. (Vide Anexo I)

1.2 - **TÍTULO DO IMÓVEL:**

ÁREA VERDE - Devidamente matriculado sob nº:3.388, livro 2, ficha 01 e verso, no Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano, Estado de Minas Gerais. (Vide Anexo II)

1.3 - **PROLONGAMENTO**

Comércio	-	800	m.
Escola	-	800	m.
Hospital	-	1.000	m.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

2- TERRENO

2.1- **TOPOGRAFIA**

Plano.

2.2 - **CONFORMAÇÃO**

Firme.

2.3- **SALUBRIDADE**

Seco.

2.4. - **ZONEAMENTO**

Industrial.

2.5 - **ÁREA TOTAL DO TERRENO**

16.538,50 m^2 - (Vide Anexo II)

2.6 - **MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Rede de água e esgoto, guias e sarjetas, energia elétrica e telefone.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

3 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será conduzida pelo método comparativo, cujo valor é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares.

O valor do terreno será determinado mediante da aplicação da seguinte expressão:

$$Vt = S \times q$$

Onde

S = Área do terreno

q = Valor unitário de terreno urbano, obtido mediante pesquisa no livre mercado imobiliário, através de contatos junto a imobiliárias, pessoas que militam no dia-a-dia com a compra e venda de imóveis.

4 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As benfeitorias serão avaliadas pelo método dos preços de venda, do estudo EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA. Será utilizado a tabela de custos publicada mensalmente pelo Índice Sinduscon/ MG

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, será multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FOC, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

FOC = R + K x (1 – R)

onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1.

K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na tabela 2.

5- VALOR DO TERRENO

5.1- FONTES DAS PESQUISAS

SOMA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
Rua Thales Chagas nº 711 – Jardim Itaú - Vespasiano (MG)
Informante: Sr. Jaqueline

SR. FRANCISCO - Construtor de Galpões para Locação no Condomínio.
Fone: 031 - 987429581)
Informante: Sr: Francisco

ULTIMAS TRANSAÇÕES PRÓXIMO AO LOCAL

CITY VESPASIANO IMÓVEIS
Avenida Thales Chagas nº 803 – Jardim Itaú - Vespasiano (MG)
Informante: Fabio

VESPASIANO IMÓVEIS
Avenida Prefeito Sebastião Fernandes nº 801 - Vespasiano (MG)
Informante: Carolina

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

5.2- **ELEMENTOS (m^2)**

Nº001 - R$350,00

Nº002 - R$400,00

Nº003 - R$300,00 **MÉDIA = R$350,00 / m^2**

Nº004 - R$350,00

Nº005 - R$350,00

5.3- **FATORES**

K.Top. - 1,00

K.Test. - 1,00

K.Prof. – 0,90

K.Loc. - 1,10

5.4 - **CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO**

16.538,50 m^2 x [R$350,00 x (1,00 + 1,00 + 0,90 + 1,10 – 4 + 1)] **= R$5.788.475,00**

(Cinco Milhões, Setecentos e Oitenta e Oito Mil, Quatrocentos e Setenta e Cinco Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

6- BENFEITORIAS - (Vide fotos de fls. 07 a 10)

6.1- **PRÉDIO INDUSTRIAL - GALPÃO E COMERCIAL**

Edificado em blocos de cimento sobre estrutura de ferro, pisos em concreto de alta resistência e cobertura em telhas galvanizadas.

6.2 - **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Regular.

6.3 - **ÁREA DE CONSTRUÇÃO**

1.300,00 m^2 - Conforme medição pelo proprietário.

7. - **ÁREA ADMINISTRATIVA COMPOSTO DE DOIS PAVIMENTOS:**

ESCRITÓRIO - EXPEDIÇÃO - SALA DE TREINAMENTO - VESTIÁRIOS - REFEITÓRIO - ÁREA DE RECREAÇÃO - ALMOXARIFADO E OFICINA.

7.1. - **DIVISÃO E ACABAMENTO**

Teto em laje, pisos em ardósias e cerâmicos.

7.2 - **ÁREA DE CONSTRUÇÃO**

1.865,19 m^2 - Conforme informações do Diretor da Empresa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA







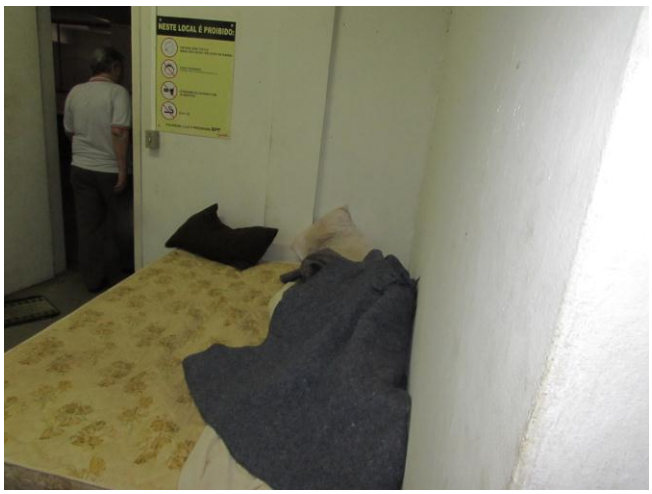

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA













Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA











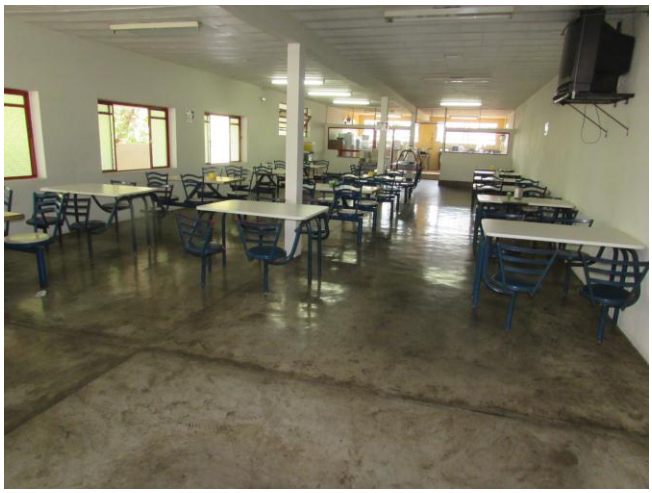


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

7.2 - **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Regular.

7.3. - **IDADE APARENTE**

Estimamos a idade aparente em 20 anos.

8. - VALOR DAS CONSTRUÇÕES

FONTES DAS PESQUISAS

Revista "A CONSTRUÇÃO'

ÍNDICE SINDUSCON/MG - Setembro de 2019

Valor Base: R$709,29 - R$1.548,39 - (Vide Anexo III)

Comissão de Peritos - Portaria 01/99 e 03/2007 – Cajufa (Vide Anexo IV)

9. - **CÁLCULOS DO VALOR DO GALPÃO**

1.300,00 m^2 x R$709,29 x 0,721 = **R$664.817,51**

(Seiscentos e Sessenta e Quatro Mil, Oitocentos e Dezessete Reais e Cinquenta e Um Centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

10. - CÁLCULOS DA ÁREA ADMINISTRATIVA

1.865,19 m^2 x R$1.548,39 x 0,721 = **R$2.082.277,95**

(Dois Milhões, Oitenta e Dois Mil, Duzentos e Setenta e Sete Reais e Noventa e Cinco Centavos)

9. - OBSERVAÇÕES

1. De acordo com a matricula, o imóvel encontra-se em nome Unipart Empreendimentos e Participações S/A.

2. - As áreas construídas não se encontram averbadas na matrícula.

3. - Existem débitos de IPTU, valor R$199.252,37, em fase de negociação com a Prefeitura, existindo uma parcela com vencimento em 28/10/2019, no valor de R$19.924,24, após o pagamento será emitida a Certidão Positiva com efeito Negativa. - (Vide Anexo V)

4. – Quanto a matrícula constar como área verde, existe uma revogação na Lei nº 1.822/99, que autoriza a doação do referido imóvel a Empresa Comercio e Industria Refiate Ltda, conforme publicação (Vide Anexo VI e a escritura de Anexo VII)

5. - De acordo com o espelho do IPTU, as áreas construídas das duas matrículas somam 3.491,16 m^2, ao passo que as fornecidas pelo proprietário da Empresa somam 3.992,34 m^2. (Vide Anexo VIII)

6. - Existe uma certidão de habite-se onde consta uma área de 4.398,49 m^2. (Vide Anexo IX)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

10. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno mais o valor das benfeitorias, importando em :-

Vi = Vt + Vcs:

Vi = R$5.788.475,00 + R$664.817,51+ R$2.082.277,95 = R$8.535.570,46

Vi = R$8.535.570,46

(Oito Milhões, Quinhentos e Trinta e Cinco Mil, Quinhentos e Setenta Reais e Quarenta e Seis Centavos)

11 - CONCLUSÃO

À vista das pesquisas realizadas, e dados colhidos no local, estimo o valor mais provável do **TERRENO E SUAS BENFEITORIAS**, localizado na Avenida Dois nº 145, Loteamento denominado "**Parque Norte",** na cidade de Vespasiano, Estado de Minas Gerais, em **R$8.535.570,46 (Oito Milhões, Quinhentos e Trinta e Cinco Mil, Quinhentos e Setenta Reais e Quarenta e Seis Centavos)**

12. - VALOR ESTIMADO PARA UMA LIQUIDEZ IMEDIATA

R$8.535.570,46 x 60 % = R$5.121.342,27

(Cinco Milhões, Cento e Vinte e Um Mil, Trezentos e Quarenta e Dois Reais e Vinte e Sete Centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

13. - ENCERRAMENTO

Este trabalho é composto de 10 (dez) laudas digitadas no anverso, 09 (nove) anexos e 23 (vinte e três) fotos.

Porto Feliz (SP),18 de Outubro de 2019

Assinado Digitalmente

Carlos Duarte de Toledo
Perito Judicial e Téc. em Trans. Imobiliárias
CRECI: 34.780
APEJESP: 1.273

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO I – LOCAL DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO II – MATRÍCULA – ÁREA DO TERRENO

REGISTRO DE IMÓVEIS 01/02 VESPASIANO - MG

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VESPASIANO
ESTADO DE MINAS GERAIS
REGISTRO GERAL
OFICIAL: ROSSANA MARIA FERREIRA MURTA

MATRÍCULA Nº 3.387 LIVRO Nº 02 FICHA Nº 001 DATA 29.09.99.

IMÓVEL: Área Institucional, com frente para a Avenida 02 (dois), com 6.419,45m2 (seis mil, quatrocentos e dezenove metros quadrados e quarenta e cinco centímetros), situada no Bairro Parque Norte, neste município de Vespasiano, com as seguintes divisas e confrontações: pela frente, com a referida avenida, numa extensão de 146,91 metros; pelo lado direito, numa extensão de 51,85 metros; lado esquerdo, numa extensão de 88,12 metros. PROPRIETÁRIA: Prefeitura Municipal de Vespasiano, com sede nesta cidade de Vespasiano, à Av. Prefeito Sebastião Fernandes, nº 479, CGC-18.715.425/0001-42. REGISTRO ANTERIOR: R.1/3.010, fls. 001, Livro nº 02, deste Cartório. Dou fé. A Oficial:

R.1/ 3.387. Em, 29.09.99. TÍTULO: Doação. TRANSMITENTE: Prefeitura Municipal de Vespasiano, já qualificada. ADQUIRENTE: Universal Impressos de Segurança Ltda., CGC-02.828.789/0001-07. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 01 de julho de 1.999, lavrada pelo Tabelião do 1º Ofício de Notas desta cidade, no Livro 022-N, fls. 001/002. IMÓVEL: O objeto desta matrícula. VALOR: R$ 23.278,92. - AVALIAÇÃO FISCAL: Do mesmo valor. CONDIÇÕES: As constantes da escritura. Dou fé. A Oficial:

R.2/ 3.387. Em, 25/11/2.002. TÍTULO: Compra e venda. **TRANSMITENTE: Universal Impressos de Segurança Ltda.,** CNPJ-02.828.789/0001-07. **ADQUIRENTE: Geraldo Lucas Ourivio**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro eletrônico, residente em Belo Horizonte, à rua João Antônio Azeredo, nº. 320/801 - Bairro Buritis, CI nº. RG-5.778.542/SSPSP, CPF-381.124.188-53. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de 11 de setembro de 2.002, lavrada pelo Tabelião do 1º. Ofício de Notas desta cidade de Vespasiano, no Livro 042-N, fls. 069/070. **IMÓVEL:** O objeto desta matrícula. **VALOR:** R$ 23.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R$ 91.751,16. **CONDIÇÕES:** Não há. **CND/INSS:** Dispensada a apresentação, conforme consta na escritura. Dou fé. A Oficiala:

R.3/3.387. Em, 29/09/2.003. TÍTULO: Compra e venda. **TRANSMITENTE: Geraldo Lucas Ourivio**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro eletrônico, residente e domiciliado em São Paulo-SP, na rua Itacolomi, n.º 300, 4º andar, CI nº. RG-5.778.542/SSP-SP, CPF-381.124.188-53. **ADQUIRENTES: Américo Vinicius Lucas de Carvalho**, administrador, CI-M.493.039/SSPMG, CPF-074.705.316-04 e sua mulher **Maria da Gloria Rodrigues de Carvalho**, comerciante, CI.MG-1.240.840/SSPMG, CPF-990.770.356-72, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na Praça Manoel Bandeira, nº. 315 – Bairro Cidade Nova. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de 28 de agosto de 2.003, lavrada pelo Tabelião do 1º. Ofício de Notas de São José da Lapa, no Livro n.º 040, fls. 177. **IMÓVEL:** O objeto desta matrícula. **VALOR:** R$ 150.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R$ 438.030,90. **CONDIÇÕES:** O valor da venda será pago da seguinte forma: R$ 50.000,00 já pagos em moeda corrente nacional, e o restante, ou seja, R$ 250.000,00, será pago em 10 parcelas no valor de R$ 25.000,00 cada uma delas, fixas, com vencimentos mensais e consecutivos, sendo representadas por notas promissórias, de iguais valores, revestidas e caráter Pró-Solvendo, vencendo-se a primeira em 08 de agosto de 2.004, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. **ITBI E TAXAS:** Recolhido juntamente com a Área verde registrada sob o nº. R.3/3.388, no valor de R$ 17.532,84

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

REGISTRO DE IMÓVEIS 02/02 VESPASIANO - MG

em 03 de setembro de 2.003, no Banco do Brasil S.A., agência desta cidade, "ut" guia autenticada sob o nº. 0028 aqui arquivada, também apresentada Certidão Negativa de Débitos Fiscais-Municipais. Dou fé. O Oficial:

-.-

Av.4/3.387. Em, 03/09/2.010. Protocolo n.° 16.622. **TÍTULO:** Quitação de ônus de pagamento. Procede-se a esta averbação, nos termos do "Recibo de Quitação" datado de 28 de Junho de 2.010, aqui arquivado, para quitar o ônus de pagamento no valor de R$ 250.000,00, constante do R.3 retro. Emol.: R$ 9,52. T.F.: R$ 3,00. Total: R$ 12,52. [glob] Dou fé. O Oficial:

-.-

Av.5/3.387. Em, 21/06/2.011. Protocolo n.° 18.260. TÍTULO: Retificação de CPF. Procede-se a esta averbação, nos termos do comprovante de situação cadastral, expedido pela Receita Federal, aqui arquivado, para constar que o número correto do CPF de Américo Vinicius Lucas de Carvalho é 074.765.316-04. Emol.: R$ 10,39. T.F.: R$ 3,27. Total: R$ 13,66. [ptam] Dou fé. O Oficial:

-.-

R.6/3.387. Em, 02/01/2.012. Protocolo n.° 19.656. **TÍTULO:** Integralização. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de 29 de Dezembro de 2.011, lavrada pelo Cartório do 7º Ofício de Notas de Belo Horizonte, no Livro n.° 617-N, fls. 069. **TRANSMITENTES: Américo Vinícius Lucas de Carvalho**, administrador de empresas, C.I.M-493.039/SSPMG, CPF-074.765.316-04 e sua mulher **Maria da Glória Rodrigues de Carvalho**, comerciante, C.I.MG-1.240.840/SSPMG, CPF-990.770.356-72, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Rua Manoel Bandeira, nº. 315, Bairro Cidade Nova, em Belo Horizonte-MG. **ADQUIRENTE: Unipart Empreendimentos e Participações S/A**, CNPJ-08.775.258/0001-71, com sede na Praça Manoel Bandeira, n.° 315, Bairro Cidade Nova, em Belo Horizonte-MG. **IMÓVEL:** O objeto desta matrícula. **VALOR:** R$ 87.739,81. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R$ 741.945,00. **CONDIÇÕES:** Não há. Emol.: R$ 1.337,83. T.F.: R$ 883,97. Total: R$ 2.221,80. [abtj] Dou fé. O Oficial:

-.-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VESPASIANO-MG
Certifico, a requerimento verbal do interessado, que esta fotocópia reproduz fielmente o original arquivado neste Cartório, no qual me reporto com 02 laudas, numeradas e que não podem ser utilizadas separadamente, autenticadas com a rubrica "". Certifico que este imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. Certifico que verifiquei não constar qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias inerentes a este imóvel.

VESPASIANO MG — 07 OUT. 2019 — Atos e Códigos: 01 (8401) e 02 (8402)

O referido é verdade e dou fé.
Emol. R$ 84,74. Tx. R$19,95. Total. R$104,69

- [ ] Luciano Dias Bicalho Camargos - Oficial
- [ ] Aécio Barbosa Timóteo Júnior - Escrevente Autorizado
- [ ] Joana Camara F. de Oliveira - Escrevente Autorizada
- [x] Patrícia Mara dos S. L. Gomes - Escrevente Autorizada

REGISTRO DE IMÓVEIS FILIADO AO CORI-MG

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Registro de Imóveis - Vespasiano - MG - 0000290040175
Selo Eletrônico: CZX84852
Código de segurança: 2189.2620.3491.4371
Quantidade de atos praticados: 3
Emol: R$ 79,95. RECOMPE: R$ 4,79. TFJ: R$ 19,95. Total: R$ 104,69
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br
Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br
CORI-MG CORI-MG CORI-MG

REGISTRO DE IMÓVEIS VESPASIANO MG R. Vereador Dumas Chalita, 63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO III – ÍNDICE SINDUSCON / MG

CUB/m² — **Custos Unitários Básicos de Construção**

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Valores em reais

Sinduscon-MG

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2019

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Setembro/2019**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.369,20
PP-4	1.252,76
R-8	1.189,87
PIS	911,72

PADRÃO NORMAL	
R-1	1.664,74
PP-4	1.568,62
R-8	1.350,16
R-16	1.307,38

PADRÃO ALTO	
R-1	2.025,00
R-8	1.632,76
R-16	1.693,82

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	1.548,39
CSL-8	1.320,08
CSL-16	1.760,12

PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.682,20
CSL-8	1.452,38
CSL-16	1.936,59

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.390,45
GI	709,29

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Setembro/2019)

Número índice: 135,262 (Base Nov/2013 = 100)
Variação Global: 0,16%

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

Sinduscon-MG — Data de emissão: 01/10/2019 10:08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO IV – COMISSÃO DE PERITOS - CAJUFA

Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUFA nº 03/2007

EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002
(ADEQUAÇÃO)

I- FUNDAMENTOS

Tendo em vista a publicação da **NBR 12.721/2006**, os Custos Unitários Básicos **(CUB)** por metro quadrado de construção passaram a ser calculados, desde fevereiro/07, a partir de novos projetos/padrão e, em conseqüência, de novos lotes de insumos.

Sob esses prismas - novos projetos/padrão e novos lotes de insumos - a sistemática que passou a vigorar não permite a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles custos obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999), entre os quais aquele determinado para o padrão **H8-2N**, adotado, como referencial, no Estudo de Edificações vigente.

De todo modo, com o objetivo de dar continuidade na evolução da série histórica dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), no período de transição dessas duas Normas, já que contratos em vigor referem-se à situação pretérita, o **SINDUSCON/SP** tem divulgado os percentuais que espelham sua variação a partir de **fevereiro/2007**, variação essa que possibilitou estimar o valor unitário do padrão H8-2N nos meses posteriores e, por decorrência, dar seqüência à utilização do trabalho sobre valores de venda das edificações, conforme publicado por Comissão de Peritos do CAJUFA, em 2002.

Entretanto, na vigência da nova norma (NBR 12.721/2006) a utilização de um índice ou padrão descontinuado pode causar entraves técnicos, razão pela qual a Comissão de Peritos, por expressa determinação judicial, optou por converter os unitários dos diversos padrões de edificações relacionados no estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002 aos novos referenciais do mercado da construção. Para isso, tomou por base o ponto comum entre as duas NORMAS NBR/ABNT, qual seja a variação dos **Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²)**.

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

II- ADEQUAÇÃO

Na NBR 12.721/1999 o CUB monitorava a variação percentual do padrão H8-2N (base do trabalho da Comissão de Peritos). Na nova norma (NBR 12.721/2006) passou a monitorar a variação percentual do **PADRÃO NORMAL R-8** que deverá, então, ser a nova referência para o trabalho.

Com base na variação dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), posteriores a janeiro de 2007, concluiu-se que os unitários dos diversos padrões relacionados no estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002, devem ser majorados em 39,50% de forma que possam ser referenciados ao **PADRÃO NORMAL R-8,** ou simplesmente **R-8N**, conforme demonstrado a seguir:

MÊS/ANO	H8-2N	CUB	R-8N	VARIAÇÃO
jan/07	968,23			
fev/07	969,78	*0,16%*	695,02	***1,395***
mar/07	971,23	*0,17%*	696,04	***1,395***
abr/07	978,13	*0,71%*	700,99	***1,395***
mai/07	989,96	*1,21%*	709,49	***1,395***

NOTA: H8-2N (estimados, com a variação do CUB)

De modo diverso ao que poderia parecer, a correlação entre o **H8-2N e o R-8N** é plenamente aplicável ao **Estudo de Edificações**, na medida em que o citado estudo trata da atribuição de **valores de mercado de venda** das construções/benfeitorias/ edificações e, nessa medida, o faz mediante indexação à índice referencial não só de conhecimento público como também produzido no meio técnico correspondente.

Assim, os VALORES UNITÁRIOS mínimos, médios e máximos, para os padrões construtivos identificados no Estudo de Edificações-2002, tendo por referência o **PADRÃO R-8N**, (NBR 12.721/2006) passam a ser os seguintes, a partir de **JULHO DE 2007**:

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUFA nº 03/2007

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico		0,070	0,105	0,140
		1.1.2-Padrão Simples		0,153	0,181	0,209
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico		0,419	0,488	0,558
		1.2.2-Padrão Proletário		0,572	0,670	0,767
		1.2.3-Padrão Econômico		0,781	0,914	1,046
		1.2.4-Padrão Simples		1,060	1,228	1,395
		1.2.5-Padrão Médio		1,409	1,611	1,814
		1.2.6-Padrão Superior		1,827	2,065	2,302
		1.2.7-Padrão Fino		2,316	2,832	3,348
		1.2.8-Padrão Luxo		acima de 3,348		
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico		0,698	0,942	1,186
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,465	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030	2,302
			Com elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
			Com elevador	2,525	2,797	3,069
		1.3.5-Padrão Fino		3,083	3,564	4,046
		1.3.6-Padrão Luxo		acima de 4,046		
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico		0,698	0,907	1,116
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402	1,674
			Com elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925	2,162
			Com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378	2,581
			Com elevador	2,385	2,657	2,930
		2.1.5-Padrão Fino		2,943	3,564	4,185
		2.1.6-Padrão Luxo		acima de 4,185		
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico		0,279	0,419	0,558
		2.2.2-Padrão Simples		0,572	0,844	1,116
		2.2.3-Padrão Médio		1,130	1,541	1,953
		2.2.4-Padrão Superior		acima de 1,953		
3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples		0,070	0,140	0,209
		3.1.2-Padrão Médio		0,223	0,286	0,349
		3.1.3-Padrão Superior		0,363	0,530	0,698

TODOS OS COEFICIENTES DA TABELA SUPRA-APRESENTADA, ESTÃO REFERENCIADOS AO NOVO PARÂMETRO R- 8N

III - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os presentes intervalos de valores de venda para avaliação das construções/benfeitorias/edificações, conforme detalhadamente descritas e caracterizadas no Estudo de Edificações – Valores de Venda – 2002, passam a ser reconhecidos como representação atual do mercado, passíveis de serem aplicados no ambiente judicial como um todo (dada sua fundamentação) e, de modo especial e inequívoco, nas Varas da Fazenda Pública, em qualquer ação que verse sobre avaliação imobiliária.

Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

IV - ENCERRAMENTO

A presente adequação ao EEVV/2002 é composta por 04 folhas, sendo que esta, a última, vai datada e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 29 de junho de 2007

A COMISSÃO DE PERITOS

CLAUDIO GUEDES	**LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS**
EDUARDO ELIAS FRANHANI	**MARCO ANTÔNIO DELLA PAOLERA**
FLÁVIO F. FIGUEIREDO	**NASSER CHICANI**
JOSÉ ZARIF NETO	**ROBERTO LEOMIL GARCIA**

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

III- RECOMENDAÇÕES

III.1- RECOMENDAÇÕES GERAIS

Considerando que a ótica das análises efetuadas pela Comissão tem como parâmetro as edificações que atendem a legislação pertinente e a boa técnica construtiva, recomenda-se que os peritos, bem como os auxiliares técnicos das partes, ponderem na avaliação:

III.1.1- a característica da edificação em relação ao seu entorno, em especial no que diz respeito à Lei de Uso e Ocupação do Solo e ao Código de Obras e Edificações;

III.1.2- a regularidade da edificação em relação ao cadastro imobiliário municipal e ao registro imobiliário;

III.1.3- as características da edificação no que tange à ventilação, iluminação e insolação;

III.1.4- as características da edificação quanto à sua planta de distribuição interna;

III.1.6- na hipótese de uma ou mais das análises recomendadas mostrar relevante anomalia, deve o técnico estabelecer, justificadamente, a eventual menor valia.

III.1.7- faz-se necessário ressaltar que os valores recomendados neste trabalho dizem respeito a valores de venda, não sendo admitido o acréscimo de qualquer fator a título de vantagem da coisa feita;

III.1.8- as descrições apresentadas refletem as características de maior incidência em cada tipo;

III.1.10- as especificações relativas a acabamentos, equipamentos, etc., foram aquelas relativas à atual tendência de mercado;

III.1.11- as características descritas em cada um dos itens, isoladamente, não autorizam a classificação no padrão respectivo;

III.1.11- recomenda-se que após o enquadramento no padrão seja precedido da comparação com os demais, em especial, com aqueles situados imediatamente antes e depois.

III.1.12- recomenda-se, para os Grupos Apartamentos, Lojas, Escritórios e Galpões, sempre que possível, a utilização do método comparativo, utilizando-se os parâmetros definidos e fixados para a homogeneização.

III.2- RECOMENDAÇÕES ESPECIAIS

III.2.1- Depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{OC}, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

A vida referencial (I_r) e o valor residual (***R***) estimados para os padrões especificados neste estudo são:

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PUBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I_r"- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	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	60	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – e a vida referencial – I_r – relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

A idade da edificação na época de sua avaliação - I_e – 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 - I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do Quadro A que segue:

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

I_e/I_r*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

III.2.2- Nas desapropriações parciais, os cômodos atingidos parcialmente, desde que resulte o remanescente deles inaproveitáveis (por exemplo: dimensões diminutas), devem ser indenizados pela sua área total, sem prejuízo de eventual valor relativo à readaptação da fachada previsto no item seguinte;

III.2.3- Nas desapropriações parciais devem ser previstos, além do valor relativo às benfeitorias e edificações efetivamente atingidas, em sendo o caso, os custos de adaptação do fecho, da fachada, mudança do cavalete de entrada de água, de energia elétrica, gás, telefone e de tv.;

III.2.4- A perda parcial ou total de recuos em alguns casos pode sujeitar a edificação à poluição sonora, ambiental, etc.. Nas situações em que o recuo remanescente resulte inferior ao mínimo exigido pela legislação e a depreciação da construção seja devida, está poderá

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

corresponder a até 50% do valor de sua parcela contida na faixa de terreno com largura igual ao recuo mínimo, limitado ao recuo mínimo legal, a partir a linha expropriatória, variando proporcionalmente à parcela de recuo perdido em relação ao primitivo, ou seja:

$$D_r = 0{,}50 * V_{CD} * (r_p - r_R)/r_L$$

Onde:
Dr = depreciação da construção pela perda ou redução de recuo
V_{CD} = valor da construção contida na faixa de recuo deslocada
r_P = recuo primitivo, igual ou menor que o recuo legal
r_R = recuo remanescente
r_L = recuo mínimo legal

NOTA: Nas desapropriações parciais em que o terreno é ocupado com edificações que possuam recuos maiores que os obrigatórios em razão de projeto arquitônico específico, poderá ser prevista desvalorização dessas edificações, mesmo que os recuos remanescentes obedeçam aos mínimos obrigatórios, desde que justificadas.

III.2.5- As características gerais e dos acabamentos especificados são aqueles de maior incidência, atualmente, em cada padrão, recomendando-se que na avaliação de construções antigas, sejam levadas em consideração as características próprias de sua época para efeito de enquadramento nos padrões deste estudo.

III.2.6- Para enquadramento nos padrões referendados neste estudo é necessário observar o conjunto das especificações, considerando a distribuição interna, a qualidade dos acabamentos e da mão-de-obra empregados, assim como o tipo da edificação em relação às de seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.

III.2.7- Para as edificações dos grupos Apartamentos, Escritórios e Galpões recomenda-se, preferentemente, o uso do método comparativo, servindo os parâmetros definidos e fixados neste estudo como referencial para as homogeneizações.

III.2.8- Os valores unitários para as Lojas devem ser obtidos pelo uso do método comparativo direto, podendo, em casos excepcionais, ser obtido em função do enquadramento no padrão construtivo da edificação que a contenha ou, ainda, em outro padrão previsto neste estudo.

III.2.9- Na hipótese de não ser viável estabelecer com segurança o valor unitário para Casas de padrão Luxo, a partir do valor fixado neste trabalho, recomenda-se o metido comparativo. Na impossibilidade, admite-se orçamento específico, com acréscimo justificado de fator a título "vantagem da coisa feita".

III.2.10- As garagens, corredores e coberturas acessórias das residências devem ser avaliadas pelo mesmo valor unitário atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, deverá ser adotado o valor correspondente.

III.2.11- O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinqüenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos.

III.2.12- Nos casos em que a existência de pisos especiais, por exemplo: de alta resistência à abrasão, carga ou a agentes químicos, não estejam previstos no padrão, o sobre valor relativo a eles deve ser avaliado à parte, utilizando-se, para tanto, planilhas de composição de preços.

III.2.13- Nas desapropriações parciais, em não havendo a possibilidade de relocação da vaga de estacionamento de auto no terreno, o valor da depreciação da edificação (atingida parcialmente ou não) a esse título deverá ser equiparada, no máximo, à capitalização, à taxa de renda de 10% ao ano, do valor do aluguel mensal médio na região, apurado pelo método comparativo, independentemente da indenização da parcela do terreno atingido.

NOTA 1: Nos imóveis residenciais o número de vaga a ser considerado é aquele assim determinado no projeto aprovado e, quando não for possível sua fixação, sugere-se os seguintes números máximos:

Padrão	Nº de vagas máximo
Rústico e Simples	01
Médio	02
Superior	03
Fino	04
Luxo	05

NOTA 2: Nos imóveis residenciais adaptados para o uso em Serviços/Comércio, desde que situados em locais em que tais atividades sejam permitidas, o número de vagas será

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

aquele constatado, quando deverá ser levado em consideração, além das dimensões mínimas legais. Para determinação do valor locativo deve ser levado em conta o período de utilização.

III.2.14- Nos casos em que o valor da indenização correspondente à expropriação parcial (valor do terreno e das edificações necessárias + valor da depreciação do terreno e da construção remanescentes + valor das obras e serviços de adaptação do remanescente) ultrapassar o valor de mercado do imóvel original, deve ser oferecida a opção de indenização total.

III.2.15- As construções acessórias na Classe Residencial, tais como: garagem e terraço, serão avaliados pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Em sendo destacadas e/ou possuindo características diferentes, o valor atribuído será aquele específico para o seu padrão.

III.2.16- Havendo no mesmo imóvel edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada no seu respectivo padrão.

III.2.17- Construções e benfeitorias acessórias ou especiais, tais como: pavimentação, guarita, reservatório de água, cabine de força, etc., devem ser avaliadas em separado.

III.2.18- As edificações e benfeitorias não previstas neste estudo deverão ser analisadas especificamente e o valor adotado deverá ser devidamente justificado.

III.2.19- Em razão da sistemática adotada para este estudo, o fator oferta quando aplicado para a determinação do valor residual do terreno em elementos comparativos de terreno com construção, deve ser sobre o valor global da oferta, e não apenas na parcela terreno.

IV- ENCERRAMENTO

O presente estudo é composto de vinte e três folhas, sendo que esta, a última, vai datada e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 26/abril/2002.

A COMISSÃO DE PERITOS

ÁLVARO MARTINIANO DE AZEVEDO JR.

CLÁUDIO ANDRÉ SAYEG

CLÁUDIO GUEDES

FAUSTO VANZIM BRAIDATTO

FLÁVIO F. FIGUEIREDO

HUGO ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR

JOÃO DORIVAL DE FREITAS

JOAQUIM VICENTE REZENDE LOPES

JOSÉ LUIZ V. MACEDO BRANDÃO

MARCOS GRAVA ZINNI

MAURO DE CARVALHO SENNA

MAURO NARDINO F. SCACCHETTI

PAULO MOREIRA DA SILVA

ROBERTO LEONIL GARCIA

SÉRGIO CAMBOS CARNEIRO

SÉRGIO LUIZ R. DOS S. NOVAES

SHUN ILMASSUNO

WALMIR PEREIRA MODOTTI

WALTER PEREIRA MONTEIRO JÚNIOR

JAIR DOS ANJOS PESSOA
REPRESENTANTE. DA P.M.S.P.

Colaborou:
Ana Maria de Biazzi D. de Oliveira
Pelo IBAPE

Obs.: substitui o estudo datado de 22/04/02 em razão da correção da numeração dos itens e das folhas.

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO V – DÉBITOS DE IPTU

UF: MINAS GERAIS
MUNICÍPIO: VESPASIANO
ENTIDADE: PREFEITURA MUNICIPAL

14 out 2019 14:04
FOLHA: 1

SIMULAÇÃO DO PROCESSO

Data do Processo: 14/10/2019
Contribuinte: 910825 - UNIPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A

LANÇAMENTOS ORIGINÁRIOS

Inscrição 01.05.0893.0755.002 Quad.:0001 - Lote: 0001 - Unidereço AVN 02 145 PARQUE NORTE CEP:31160282

Ajuizado	Data de Inscrição	Origem	Valor	Correção	Juros	Multa	Desconto	Atualizado
SIM	10/05/2016	Limpeza Pública	85,07	19,02	42,68	15,61	0,00	162,38
SIM	10/05/2016	Coleta de Lixo	85,07	19,02	42,68	15,61	0,00	162,38
SIM	10/05/2016	Tx de Conservação de	85,07	19,02	42,68	15,61	0,00	162,38
SIM	10/05/2016	Valor do Imposto	28.905,58	6.462,01	14.500,71	5.305,14	0,00	55.173,44
		Total:	29.160,79	6.519,07	14.628,75	5.351,97	0,00	55.660,58

Inscrição 01.05.0893.0755.001 Quad.:0001 - Lote: 0001 - Unidereço AVN 02 145 PARQUE NORTE CEP:31160282

Ajuizado	Data de Inscrição	Origem	Valor	Correção	Juros	Multa	Desconto	Atualizado
SIM	10/05/2016	Limpeza Pública	21,33	4,77	10,70	3,91	0,00	40,71
SIM	10/05/2016	Coleta de Lixo	21,33	4,77	10,70	3,91	0,00	40,71
SIM	10/05/2016	Tx de Conservação de	21,33	4,77	10,70	3,91	0,00	40,71
SIM	10/05/2016	Valor do Imposto	7.248,41	1.620,42	3.636,22	1.330,32	0,00	13.835,37
SIM	10/05/2018	Limpeza Pública	36,56	4,46	6,97	6,15	0,00	54,14
SIM	10/05/2018	Coleta de Lixo	36,56	4,46	6,97	6,15	0,00	54,14
SIM	10/05/2018	Tx de Conservação de	36,56	4,46	6,97	6,15	0,00	54,14
SIM	10/05/2018	Valor do Imposto	12.425,83	1.517,39	2.370,35	2.091,48	0,00	18.405,05
		Total:	19.847,91	3.165,50	6.059,58	3.451,98	0,00	32.524,97

Inscrição 01.05.0893.0755.002 Quad.:0001 - Lote: 0001 - Unidereço AVN 02 145 PARQUE NORTE CEP:31160282

Ajuizado	Data de Inscrição	Origem	Valor	Correção	Juros	Multa	Desconto	Atualizado
SIM	10/05/2018	Limpeza Pública	218,75	26,71	41,73	36,82	0,00	324,01
SIM	10/05/2018	Coleta de Lixo	218,75	26,71	41,73	36,82	0,00	324,01
SIM	10/05/2018	Tx de Conservação de	218,75	26,71	41,73	36,82	0,00	324,01
SIM	10/05/2018	Valor do Imposto	74.328,47	9.076,68	14.178,87	12.510,77	0,00	110.094,79
		Total:	74.984,72	9.156,81	14.304,06	12.621,23	0,00	111.066,82
		Total Geral:	123.993,42	18.841,38	34.992,39	21.425,18	0,00	199.252,37

Total Geral Ajuizado: 199.252,37

DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS

Parcela	Data Vencimento	Valor Guia	Expediente	Valor Total Guia	Valor Pago	Honorário Adv	Custas Jud	Nº Guia	Banco	Data Receb
01	14/10/2019	199.252,37	0,00	199.252,37	0,00	0,00	0,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO VI – LEI Nº2083/04

PREFEITURA MUNICIPAL DE VESPASIANO
CEP 33200-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

LEI Nº 2083/04

Proj. nº 32/04
Apresentado em 13 de 04 de 2004
Aprovado em 1ª discussão em 16 de 08 de 2004
Aprovado em 2ª discussão em 23 de 08 de 2004
Aprovado em 3ª discussão em ____ de ____ de ____
Câmara Municipal de Vespasiano - MG

REVOGA A LEI Nº 1.822/99, AUTORIZA DOAÇÃO DE IMÓVEL QUE MENCIONA A EMPRESA COMÉRCIO E INDUSTRIA REFIATE LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Povo do Município de Vespasiano, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

***Art. 1º** - Fica revogada a Lei nº 1.822/99, de 24 de maio de 1999, revertendo ao Patrimônio Público Municipal o imóvel ali descrito, considerando o Termo de Renúncia à Doação apresentado pela Universal Impressos de Segurança Ltda.*

***Art. 2º** - Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a doar, mediante escritura pública, sem ônus para a municipalidade, para fins de instalação de indústria, nos termos do art. 15, inciso X da Lei Orgânica do Município combinado com o artigo 17, inciso I, letra "b" da Lei 8.666, de 21/06/93, o imóvel constituído pela área verde com 16.538,50m² (dezesseis mil, quinhentos e trinta e oito metros e cinquenta decímetros quadrados) e a área institucional nº 01, com 6.419,45m² (seis mil, quatrocentos e dezenove metros e quarenta e cinco decímetros quadrados) totalizando 22.957,95 (vinte e dois mil, novecentos e cinquenta e sete metros e noventa e cinco decímetros quadrados) do loteamento denominado Parque Norte, neste Município de Vespasiano, registradas sob os nºs 3.387 e 3.388 – livro 02 – ficha 001, em 29.09.99 à empresa Comércio e Indústria Refiate Ltda, estabelecida à Rodovia BR-262, s/nº, km 7, bairro Gorduras, em Belo Horizonte-MG.*

***Parágrafo Único** - No prazo de 05 (cinco) anos a área doada que não for ocupada deverá ser parcialmente arborizada.*

***Art. 3º** - A empresa Comércio e Indústria Refiate Ltda, utilizará as áreas para o fim específico de instalação de sua indústria.*

***Art. 4º** - A doação será feita com cláusulas de reversão, revertendo o imóvel com todas as suas benfeitorias, caso haja descumprimento ao estabelecido*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Vespasiano
PATRIMÔNIO DO POVO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VESPASIANO

CEP 33200-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

no artigo 2º, parágrafo único e artigo 5º desta Lei, bem como, se no prazo de 06 (seis) anos, o donatário não lhe der o uso prometido ou desviar sua finalidade.

Parágrafo Único *– Findo este prazo, a escritura passará a ser definitiva.*

Art. 5º *- Fica estipulado o prazo de 90 (noventa) dias para o início das atividades de produção da Empresa nas áreas ora cedidas.*

Art. 6º *- Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a proceder a desafetação das áreas ora cedidas.*

Art. 7º *- Revogam-se as disposições em contrário e, especialmente, a Lei Municipal nº 1822/99.*

Art. 8º *- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.*

Vespasiano, 23 de agosto de 2.004.

CARLOS MOURA MURTA
Prefeito Municipal

PAULO DINIZ CRUZ
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE VESPASIANO
Em 23 de agosto de 2004
Aprovado em [illegible] discussões conforme
Resolução [illegible] de 27 de dezembro de 2001.
Presidente
Vice-Presidente
Secretário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO VII – ESCRITURA DO IMÓVEL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VESPASIANO - SERVIÇO NOTARIAL DO 2º OFÍCIO
TABELIÃO: Bel. LUIZ CARLOS ALVARENGA

1º TRASLADO – LIVRO Nº 040-N – FLS. 098/099

SERVIÇO NOTARIAL DO 2º OFÍCIO
Bel. Luiz Carlos Alvarenga
TABELIÃO
VESPASIANO - MG

Escritura Pública de Doação de bem Imóvel que fazem **Américo Vinicius Lucas de Carvalho e sua mulher** a empresa **Comercio e Indústria Refiate Ltda.,** com anuência da **Prefeitura Municipal de Vespasiano,** na forma abaixo:

S A I B A M quantos este público instrumento virem, que ao(s) 20 (vinte) dia(s) do mês de Dezembro do ano de 2004 (dois mil e quatro), nesta cidade de Vespasiano, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, neste Serviço Notarial, sito à Praça Juscelino Kubitschek, n.º 105 - Loja 01, Bairro Centro, perante mim, Tabelião, compareceu(ram) partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgantes Doadores: **AMÉRICO VINICIUS LUCAS DE CARVALHO,** administrador, C.I.M. – 493.039 – SSP/MG., CPF – 074.765.316-04, casado sob o regime de comunhão universal de bens e sua mulher **MARIA DA GLORIA RODRIGUES DE CARVALHO,** comerciante, C.I. M–1.240.840 – SSP/MG., CPF – 990.770.356-72, brasileiros, residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG., à Praça Manoel Bandeira, nº 315, Bairro Cidade Nova, ora de passagem por esta cidade. E, de outro, como Outorgada Donatária**: COMERCIO E INDÚSTRIA REFIATE LTDA**., com sede em Belo Horizonte-MG., na Rodovia BR 262, s/nº, Bairro Gorduras, inscrita no CNPJ sob o nº 17.352.113/001-59, neste ato representada por **AMÉRICO VINICIUS LUCAS DE CARVALHO,** brasileiro, casado, administrador, C.I.M. – 493.039 – SSP/MG., CPF – 074.765.316-04, residente e domiciliado em Belo Horizonte-MG., à Praça Manoel Bandeira, nº 315, Bairro Cidade Nova, e, **MAGNUS LIVIO LUCAS DE CARVALHO,** brasileiro, casado, industrial, C.I.M. – 30.628 – SSP/MG., CPF – 009.275.201-25, residente e domiciliado em Belo Horizonte-MG., à Rua João Camilo de Oliveira Torres, nº 205, Bairro Mangabeiras, ora de passagem por esta cidade. E, como Anuente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE VESPASIANO,** CNPJ nº 18.715.425/0001-42, sediada nesta cidade, à Av. Prefeito Sebastião Fernandes, nº 479, neste ato representada legalmente por seu Prefeito, **CARLOS MOURA MURTA,** brasileiro, viúvo, advogado, C.I.M - 1.031.211 - SSP/MG, CPF - 050.757.776-00 residente e domiciliado nesta cidade, à Av. Afonso Loureiro, nº 311, Bairro Jardim Itaú, sendo os presentes identificados perante mim, Tabelião, conforme documentos apresentados, do que dou fé. E então pelas partes contratantes acima qualificadas "Doadores" e "Donatária", me foi declarado que têm entre si contratado o que se segue, a saber: **PRIMEIRO:** Que os Doadores são legítimos proprietários dos imóveis constituídos por: **1) área institucional** com frente para a Avenida 02 (dois), com 6.419,45m² (seis mil, quatrocentos e dezenove metros quadrados e quarenta e cinco centímetros), situada no Bairro Parque Norte, neste município de Vespasiano-MG., com as seguintes divisas e confrontações: pela frente, com a referida avenida, numa extensão de 146,91 metros; pelo lado direito, numa extensão de 51,85 metros; lado esquerdo, numa extensão de 88,12 metros; **2) área**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VESPASIANO - SERVIÇO NOTARIAL DO 2° OFÍCIO
TABELIÃO: Bel. LUIZ CARLOS ALVARENGA

verde, com 16.538,50m² (dezesseis mil, quinhentos e trinta e oito metros quadrados e cinquenta centímetros), situado no Bairro Parque Norte, neste município de Vespasiano-MG., com frente para a Rua "42", com as seguintes divisas e confrontações: pela frente, numa extensão de 84,56 metros, com a dita rua; lado direito, numa extensão de 88,12 metros; lado esquerdo, numa extensão de 125,05 metros; pelos fundos, numa extensão de 211,63 metros. **SEGUNDO:** Que tais imóveis foram havidos mediante escritura pública lavrada pelo Cartório do 1º Ofício de Notas da cidade de São José da Lapa-MG., às fls. 177, do livro 040, e encontram-se matriculados sob os nºs 3387 e 3388, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Vespasiano-MG. **TERCEIRO:** Que então possuindo estes imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus, eles, Doadores, pela presente e na melhor forma de direito, doam-nos, como doado os têm, a Donatária. **QUARTO:** Que assim sendo, os Doadores transmitem desde já a Donatária, por força deste instrumento e da cláusula "constituti", toda a posse, domínio, direito e ação que tem sobre os imóveis ora doados, obrigando-se a fazer esta doação boa, firme e valiosa a todo o tempo, e a responder pela evicção de direito. **QUINTO:** A presente doação é feita em cumprimento da Lei nº 2083/04, a qual a Donatária obriga-se a cumprir e a respeitá-la, cujo teor segue: **Lei nº 2083/04.** REVOGA A LEI Nº 1.822/99, AUTORIZA DOAÇÃO DE IMÓVEL QUE MENCIONA A EMPRESA COMERCIO E INDUSTRIA REFIATE LTDA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. O Povo do Município de Vespasiano, por seus representantes na Câmara Municipal aprovou e eu, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei: **Art. 1º -** Fica revogada a Lei nº 1.822/99, de 24 de Maio de 1999, revertendo ao patrimônio Público Municipal o imóvel ali descrito, considerando o Termo de Renúncia à Doação apresentado pela Universal Impressos de Segurança Ltda. **Art. 2º -** Fica o Chefe do poder Executivo Municipal autorizado a doar mediante escritura pública, sem ônus para a municipalidade, para fins de instalação de indústria, nos termos do art. 15, inciso X, da Lei OrGânica do Município combinado com o artigo 17, inciso I, letra "b" da Lei 8.666 de 21/06/93, o imóvel constituído pela área verde com 16.538,50m² (dezesseis mil, quinhentos e trinta e oito metros e cinqüenta decímetros quadrados) e a área institucional nº 01, com 6.419,45m² (seis mil, quatrocentos e dezenove metros e quarenta e cinco decímetros quadrados), totalizando 22.957,95m² (vinte e dois mil, novecentos e cinqüenta e sete metros e noventa e cinco decímetros quadrados), do loteamento denominado Parque Norte, neste Município de Vespasiano, registradas sob os nºs. 3.387 e 3.388, livro 02, ficha 001, em 29.09.99 à empresa Comercio e Industria Refiate Ltda., estabelecida à Rodovia BR-262, s/nº, Km 7, Bairro Gorduras, em belo Horizonte-MG. **Parágrafo Único –** No prazo de 05 (cinco) anos a área doada que não for ocupada deverá ser parcialmente arborizada. **Art. 3º -** A empresa Comercio e Industria Refiate Ltda., utilizará as áreas para o fim específico de instalação de sua indústria. **Art. 4º -** A doação será feita com as cláusulas de reversão, revertendo o imóvel com todas as suas benfeitorias, ao Município de Vespasiano, caso haja descumprimento ao estabelecido no artigo 2º, parágrafo único e artigo 5º desta Lei, bem como, se no prazo de 06 (seis) anos, o donatário não lhe der o uso prometido ou desviar sua finalidade. **Parágrafo Único –** Findo este prazo, a escritura passará a ser definitiva. **Art. 5º -** Fica estipulado o prazo de 90 (noventa) dias para o inicio das atividade de produção da Empresa nas área ora cedidas. **Art. 6º -** Fica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE VESPASIANO - SERVIÇO NOTARIAL DO 2º OFÍCIO
TABELIÃO: Bel. LUIZ CARLOS ALVARENGA

o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a proceder a desafetação das áreas ora cedidas. **Art. 7º -** Revogam-se as disposições em contrário e, especialmente, a Lei Municipal nº 1822/99. **Art. 8º -** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Vespasiano, 23 de Agosto de 2004. (as.): Carlos Moura Murta – Prefeito Municipal. Pela Donatária me foi dito que aceita a presente doação e esta escritura nos termos em que se acha redigida, e que, para efeitos fiscais, dão aos imóveis objeto desta doação o valor R$ 107.839,20 (cento e sete mil, oitocentos e trinta e nove reais e vinte centavos) o imóvel designado pelo nº 1, e R$ 277.838,40 (duzentos e setenta e sete mil, oitocentos e trinta e oito reis e quarenta centavos) o imóvel designado pelo nº 2. E como assim o disseram do que dou fé e lhe(s) fiz esta em razão do meu ofício. Foi pago o ITCD no valor de R$ 20.519,99, sobre a avaliação de 513.000,00, conforme autenticação mecânica nº 33920126, do Banco do Brasil S/A., Ag. de Belo Horizonte-MG., em 15/04/2005, conforme consta da Declaração de Bens e direitos, devidamente homologada pela Secretaria de Estado da Fazenda de Minas Gerais. Vespasiano-MG., 09/05/2005. (as.): Rubens Alves de Oliveira – Masp. 331.885. Foram apresentadas as certidões negativas de ônus reais sobre os imóveis objeto da presente, exigida no parágrafo 2º, do artigo 1º, da Lei Federal 7.433/85, tendo sido declarado pelos Doadores, sob pena de responsabilidade civil e penal, que não existem outras ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer feitos ajuizados relativos aos imóveis e outros ônus reais incidentes sobre os mesmos, tudo conforme dispõe o inciso V, parágrafo 3º, do Decreto Federal n.º 93.240, de 09.12.86. Os Doadores deixam de apresentar a Certidão de Débito Tributário – CDT – para com o estado de Minas Gerais, por força de liminar concedida na Ação Direta de Inconstitucionalidade n.º 1.0000.04.410449-5/000 – da Comarca de Uberlândia-MG, que tem como requerente o Prefeito Municipal de Uberlândia, e como requerido o Governador do Estado de Minas Gerais, publicada no Minas Gerais do dia 01/07/04, Relator Desembargador Antônio Hélio Silva, que suspendeu a eficácia do art. 32 da Lei Estadual n.º 14.699/03, até decisão final da referida ação. Pela Donatária me foi declarado que concorda com a não apresentação das certidões dos feitos ajuizados em nome dos Doadores. Escrita esta e lida as partes aceitaram e assinam. Dispensadas as testemunhas de acordo com a Lei 6.952, de 06.11.81. **EMITIDA A DOI**, nos termos da legislação em vigor. Eu, José Augusto de Carvalho, Escrevente, a digitei. Eu, Luiz Carlos Alvarenga, Tabelião, a subscrevo e a assino. (as.): LUIZ CARLOS ALVARENGA. Vespasiano-MG., 20 de Dezembro de 2004. (as.): AMÉRICO VINICIUS LUCAS DE CARVALHO. (as.): MARIA DA GLORIA RODRIGUES DE CARVALHO. (as.): MAGNUS LIVIO LUCAS DE CARVALHO. (as.): CARLOS MOURA MURTA. *TRASLADADA EM SEGUIDA.* Em testemunho _____ da verdade.

José Augusto de Carvalho
Escrevente Autorizado
2º OFÍCIO DE NOTAS

Selo de Fiscalização
BFP 57446

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO VIII – ESPELHO DE IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE VESPASIANO
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
IPTU/TSU - Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas de Serviços Urbanos 2019
Av. Prefeito Sebastião Fernandes, 479 - Centro - C.N.P.J.: 18.715.425/0001-42 - CEP: 33.200-000 - Telefone: (31)3629-9800

DAM - DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL

Inscrição	Número da Guia	Vencimento	Parcela
01.05.0893.0755.002	2717433	29/05/2019	ÚNICA

Dados do Contribuinte:
910825 -UNIPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
RUA MAURA, 1120 - APTO 601 - UNIãO - BELO HORIZONTE - MG CEP 31.160-282

Dados do Imóvel:
LOTEAMENTO: 95 - QUADRA: 0001 - LOTE: 0001
RUA 42, 159 - - PARQUE NORTE

Informaçoes Gerais:

Aliquota do Imposto	1,00	Valor Venal do Imovel	7.769.537,39
Fração Ideal	0,86	Valor do Imposto	77.695,37
Testada	127,66	Total das Taxas	687,77
Área do Lote	22.957,95	Coleta de Lixo	228,59
Fator Corretivo Terreno	1,00	Contribuição de Iluminação	0,00
Valor M2 do Terreno	366,22	Limpeza Pública	228,59
Valor Venal do Terreno	7.203.422,83	Tx de Conservação de Paviment.	228,59
Area Construida	2.991,12	Total Simples	0,00
Área Total Construida	3.491,16		
Valor M2 da Construcao	244,15		
Fator Corretivo da Construcao	0,76		
CAT 100	1,02		
Valor Venal da Edificacao	566.114,56		

Demonstrativo das Parcelas:

Parcela(s) em Aberto

Parcela Única -	78.381,14	**Vencimento:** 10/06/2019
1o Parcela -	26.127,04	**Vencimento:** 10/06/2019
2o Parcela -	26.127,04	**Vencimento:** 10/07/2019
3o Parcela -	26.127,06	**Vencimento:** 10/08/2019

Receita

Limpeza Pública	228,59
Coleta de Lixo	228,59
Tx de Conservação de Paviment.	228,59
Valor do Imposto	77.695,37
Sub-Total	78.381,14
Correçao	721,03
Multa	7.838,11
Juros	1.215,69
Desconto	3.919,05
Total	84.236,92

Observaçoes:
Mensagem com mais de quatro linhas

PREFEITURA MUNICIPAL DE VESPASIANO
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
IPTU/TSU - Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas de Serviços Urbanos 2019
Av. Prefeito Sebastião Fernandes, 479 - Centro - C.N.P.J.: 18.715.425/0001-42 - CEP: 33.200-000 - Telefone: (31)3629-9800

DAM - DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL

Inscrição	Número da Guia	Vencimento	Parcela
01.05.0893.0755.002	2717433	29/05/2019	ÚNICA

Dados do Contribuinte:
910825 -UNIPART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A
RUA MAURA, 1120 - APTO 601 - UNIãO - BELO HORIZONTE - MG CEP 31.160-282

Dados do Imóvel:
LOTEAMENTO: 95 - QUADRA: 0001 - LOTE: 0001
RUA 42, 159 - - PARQUE NORTE

VALOR COBRADO:
84.236,92

81670000842-7 36924739201-1 90529010000-7 10027174339-3

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO
VIA PREFEITURA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO IX – HABITE-SE

PREFEITURA MUNICIPAL DE VESPASIANO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS

CERTIDÃO DE BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE N.º 059/11

ENDEREÇO DA OBRA

Área institucional, mat. 3387, livro 02, ficha 001, CRI de Vespasiano/MG, Av. 2, nº. 145; Bairro: Parque Norte

PROPRIETÁRIO

Comércio e Industrial Refiate Ltda.
CPF 17.352.113/0003-10

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo de habite-se: total
Uso: industrial
Áreas: 4398,49m²
Obs.:

Licenciada pelo Alvará de Licença para Construção nº. 188/11, de 20/06/11, concluída de acordo com o projeto aprovado, conforme despacho exarado no processo nº. 2483/11 está em condições de ser habitada.

Vespasiano, 29 de junho de 2011.

Dulce Anete Duarte da Costa.
Secretaria Municipal de Obras e Serv. Públicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eaCOjWIF.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	3	-
-	-		
-	-		

Proponente	CPF/CNPJ
Premier Capital Fomento Mercantil Ltda	08.186.146/0001-85

Proprietário	Nº Matrícula do Imóvel	Matrícula Individualizada 1	
Premier Capital Fomento Mercantil Ltda	3.764	-	-

Endereço do imóvel avaliando	Nº	Complemento
Fazenda Pixumba	S/N	-

Bairro	Cidade	UF	CEP
-	Candeias	BA	43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Industrial	Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	☐ Comércio
☐ Telefone	☐ Rede bancária
■ Pavimentação	☐ Escola
☐ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☐ Gás canalizado	☐ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	20.439,72 m²

Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
100,00%	-	-	-	-

Situação	Nº de Frentes	Zoneamento
Meio de Quadra	1	Industrial

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 20439,72

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 3.003.000,00**

Nome da empresa	CREA Nº	ART
CONSUL ENGENHARIA LTDA.	3000091562BA	BA20180206306

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Candeias , 05 de dezembro de 2024

Mariana O Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 5FOvkvay.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 9.000.000,00	Fonte:	Carlos Brasil
		Tel./site/e-mail:	(71) 99905-1140		
		Endereço:	BA 521, de frente a Rodstar, 12°42'54.5"S 38°28'15.0"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 50.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 1		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 5.700.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 29.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 2		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.200.000,00	Fonte:	Peter
		Tel./site/e-mail:	(71) 99689-3607		
		Endereço:	BA 521, 12°43'13.4"S 38°28'21.4"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 3		Obs:			
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 5FOvkvay.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.025.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.100,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 4		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 2.700.000,00	Fonte:	Jane Santana
		Tel./site/e-mail:	(71) 98875-7878		
		Endereço:	BA 521 (-12°43'14.2",-38°28'22.7")		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 5		Obs:			
Informações relevantes:					

R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
9.000.000,00	0,90	8.100.000,00	50.000,00	162,00	1,00	1,00	1,12	1,00	1,00	0,88	161,68
5.700.000,00	0,90	5.130.000,00	29.000,00	176,90	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,85	158,32
4.200.000,00	0,90	3.780.000,00	20.000,00	189,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	159,71
4.025.000,00	0,90	3.622.500,00	20.100,00	180,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	152,47
2.700.000,00	0,90	2.430.000,00	20.000,00	121,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	102,67
		Média (R$/m²)		165,92					Média		**146,97**
		Desvio Padrão (R$/m²)		26,68					30% +		191,06
		Coeficiente de Variação Inicial		16,08%					30% -		102,88
								Área referência	20.439,72		**146,97**
								Valor da unidade			**3.003.986,06**
								Valor adotado			**3.003.000,00**
								Unitário adotado			**146,92**

Méd. Área Comparativos	**27820,00**
(-50%) da área do avaliando	10219,86
(+50%) da área do avaliando	30659,58
Relação Avaliando x Amostra	**Normal**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 164,11	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 129,83	Únitário Médio Saneado	R$ 146,97
Intervalo de confiabilidade	23,33%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	25,00	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	17,01%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	ERRO		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 5FOvkvay.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 5FOvkvay.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	3	-
-	-		
-	-		

Proponente	CPF/CNPJ
Premier Capital Fomento Mercantil Ltda	08.186.146/0001-85

Proprietário	Nº Matrícula do Imóvel	Matrícula Individualizada 1
Premier Capital Fomento Mercantil Ltda	4.568	- -

Endereço do imóvel avaliando	Nº	Complemento
Fazenda São Marcos	S/N	-

Bairro	Cidade	UF	CEP
-	Candeias	BA	43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Industrial	Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	☐ Comércio
☐ Telefone	☐ Rede bancária
■ Pavimentação	☐ Escola
☐ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☐ Gás canalizado	☐ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	9.989,58 m²

Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
100,00%	-	-	-	-

Situação	Nº de Frentes	Zoneamento
Meio de Quadra	1	Industrial

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 9989,58

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 1.551.000,00**

Nome da empresa	CREA Nº	ART
CONSUL ENGENHARIA LTDA.	3000091562BA	BA20180206306

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Candeias , 05 de dezembro de 2024

Mariana O Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código DUSBRiqh.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 9.000.000,00	Fonte:	Carlos Brasil
		Tel./site/e-mail:	(71) 99905-1140		
		Endereço:	BA 521, de frente a Rodstar, 12°42'54.5"S 38°28'15.0"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 50.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 1		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 5.700.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 29.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 2		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.200.000,00	Fonte:	Peter
		Tel./site/e-mail:	(71) 99689-3607		
		Endereço:	BA 521, 12°43'13.4"S 38°28'21.4"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 3		Obs:			
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código DUSBRiqh.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.025.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.100,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 4		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 2.700.000,00	Fonte:	Jane Santana
		Tel./site/e-mail:	(71) 98875-7878		
		Endereço:	BA 521 (-12°43'14.2",-38°28'22.7")		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 5		Obs:			
Informações relevantes:					

R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
9.000.000,00	0,90	8.100.000,00	50.000,00	162,00	1,00	1,00	1,22	1,00	1,00	0,82	168,97
5.700.000,00	0,90	5.130.000,00	29.000,00	176,90	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00	0,80	166,81
4.200.000,00	0,90	3.780.000,00	20.000,00	189,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	0,82	172,18
4.025.000,00	0,90	3.622.500,00	20.100,00	180,22	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	0,80	160,58
2.700.000,00	0,90	2.430.000,00	20.000,00	121,50	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	0,80	108,26
		Média (R$/m²)		165,92					Média		**155,36**
		Desvio Padrão (R$/m²)		26,68					30% +		201,97
		Coeficiente de Variação Inicial		16,08%					30% -		108,75
								Área referência	9.989,58		**155,36**
								Valor da unidade			**1.551.970,01**
								Valor adotado			**1.551.000,00**
								Unitário adotado			**155,26**

Méd. Área Comparativos	**27820,00**
(-50%) da área do avaliando	4994,79
(+50%) da área do avaliando	14984,37
Relação Avaliando x Amostra	**Alta**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 173,64	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 137,07	Únitário Médio Saneado	R$ 155,36
Intervalo de confiabilidade	23,54%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	26,67	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	17,17%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	ERRO		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código DUSBRiqh.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código DUSBRiqh.

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria	UF	Município do Imóvel
Lote	BA	CANDEIAS

Distrito / Localidade / Cidade	Bairro
CANDEIAS	DISTRITO INDUSTRIAL

Endereço do Imóvel	Cad. Municipal
V MATOIM, 8706, Unidade sn.	

Latitude Hemisfério	Graus	Min	Seg	Longitude Oeste Graus	Min	Seg	Datum	CEP
Sul	12º	43'	59,149"	38º	28'	24,207"	WGS84	43.813-000

Finalidade	Objetivo	Interessado
Aquisição	Valor de Compra e Venda	Unidade CAIXA

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Imóvel Considerado na Sua Real Condição



CARACTERISTICAS DA REGIÃO

Infra-estrutura Urbana

Água Potável, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Iluminação Pública.

Serviços Públicos e Comunitários	Padrão das Edificações na Região
Coleta de Lixo, Transporte Coletivo.	Normal (forte predominância)

Usos Predominantes no Logradouro	Via de Acesso ao Endereço
Residencial Unifamiliar, Industrial.	Local

Região no Contexto Urbano	Influências Valorizantes	Influências Desvalorizantes
Região Não Central	Sem Destaque	Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

UNIDADE AVALIANDA

Implantação/ Inserção	Vistoria	Data da Vistoria	Ocupação	Área (m²)	Testada (m)	Profundidade Equivalente
Isolado	Interna e Externa	24/01/2022		10.059,85	52,32	192,28

Lados

Cota/Greide	Posição	Nº Frentes	Formato Aproximado	Inclinação	Superficie
Igual ou Acima	Meio de Quadra	1	Retangular	Plano	Seco

Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Orientação Solar
Não Possui			Sem Influência

Vista Panorâmica	Vocação Principal	Gabarito (m)	Gabarito (Nº Pavimento Máximo)
Sem Influência	Industrial		

Coeficiente de Aproveitamento Básico(%)	Máximo(%)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Restrições Físicas(%)	Nível de Restrição de Uso	Valor Residual (R$)
				Não Merece Destaque	

Destinações

Industrial - Comercial/Institucional

Benfeitorias

Não Possui Benfeitorias.

Empreendimento/condomínio

Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento

Total de Unidades	Taxa de Condomínio(R$)	Fração Ideal	Estado de Conservação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 619JbWcN.

BAIRRO CANELA, BA	Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
	Simplificado de uso Restrito	Unidade Isolada Terreno	#INTERNO.TODOS	2 de 4

Equipamentos Disponíveis

TERRENO DO EMPREENDIMENTO

Infra-estrutura

Área(m2)	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Controle de Acesso
				Não

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com base nos subsídios disponíveis, resumidos no presente laudo, do ponto de vista de engenharia e arquitetura, no que se refere a possibilidade de aceitação do imóvel como garantia:

Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel Como Garantia

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Aparenta Conformidade Com a Documentação

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida	Nível de Ofertas Verificado no Segmento	Líquidez Inferida para o Imóvel
Sem Destaque	Sem Destaque	Sem Destaque

ESPECIFICAÇÕES

Método	Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
Comparativo de Dados	Grau II	Grau III

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação	Tipo de Valor Determinado	Data de Referência da Avaliação
Imóvel Considerado na Sua Real Condição	Valor de Compra e Venda	25/01/2022

Avaliação Global

Área (m²)		R$/m²	Valor Global (R$)
10.059,85	X	216,70	R$ 2.180.000,00

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R$ 2.180.000,00 (DOIS MILHÕES E CENTO E OITENTA MIL REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2)	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2)
----------	----------

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico	Formação	CREA / CAU	CPF/Matricula
TAIANE DE SOUZA GOMES	ENG. CIVIL	0514686944	783.186.535-72

Empresa	CNPJ	Representante Legal	CPF
PATRIMONIO ENGENHARIA LTDA.	23.530.084/0001-70	CARINE MARCIA FERREIRA SANTOS	789.694.335-20

Data
25/01/2022

Responsável Tecnico | Representante Legal | Outros

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://www.simil.caixa.gov.br/simil/autenticadocumento.xhtml, informando o Código Verificador: 4427462.25506.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 619JbWcN.

DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO

Matrícula da unidade 6300 / 1 / BA / CANDEIAS / 03/12/2021
Matrícula da Unidade (Anexo), Modelo de Regressão (Anexo).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Dados do imóvel avaliado: Área de Terreno 10.059,85 Topografia 3,00 Localidade 2,00 Utilização 2,00. Nota: Como não foi possível obter dados de transação em quantidades suficientes no que tange ao atendimento dos parâmetros estatísticos necessários, apesar da análise ser bastante representativa para a avaliação, não se justificou sua permanência como variável no modelo final de regressão. Sendo assim, por se tratar de uma variável relevante a composição do valor de mercado dos imóveis, foi aplicada a variável oferta como um fator (Fo de 0,9 - desconto de 10% sobre o preço divulgado de venda), antes dos cálculos de regressão das demais variáveis. Conforme preconiza a NBR 14653-2:2011 item 9.2.1.3 – "É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízos de ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transação de preço de oferta para as condições de transação)". A localização do avaliando se dá, partindo do marco V06 , situado no limite com RODOVIA ESTADUAL BA 521 (DETENTOR ESTADO DA BAHIA), definido pela coordenada geográfica de Latitude 12°44'05,42" e Longitude 38°28'22,55" Oeste, Datum SIRGAS2000 e pela coordenada plana UTM 8.592.129,188 m Norte e 557.216,908 m Leste, referida ao meridiano central 39° WGr; deste, confrontando neste trecho com RODOVIA ESTADUAL BA 521 (DETENTOR ESTADO DA BAHIA),, seguindo com distância de 22,82m e azimute plano de 179°56'39" chega-se ao marco V16, de coordenadas N=8.592.106,360 m e E= 557.216,930m deste confrontando neste trecho com RODOVIA ESTADUAL BA 521 (DETENTOR ESTADO DA BAHIA), seguindo com distância de 43,23m e azimute plano de 175°12'01" chega-se ao marco V17, de coordenadas N=8.592.063,280 m e E= 557.220,547m deste confrontando neste trecho com POVOADO DE MADEIRA (DETENTOR PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS), seguindo com distância de 147,25m e azimute plano de 262°28'31" chega-se ao marco V18, de coordenadas N=8.592.043,997 m e E= 557.074,565m deste confrontando neste trecho com POVOADO DE MADEIRA (DETENTOR PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS), seguindo com distância de 18,40m e azimute plano de 354°16'43" chega-se ao marco V19, de coordenadas N=8.592.062,310 m e E= 557.072,730m deste confrontando neste trecho com POVOADO DE MADEIRA (DETENTOR PREFEITURA MUNICIPAL DE CANDEIAS), seguindo com distância de 13,17m e azimute plano de 348° 13'22" chega-se ao marco V09, de coordenadas N=8.592.075,206 m e E= 557.070,041m deste confrontando neste trecho com AREA DA MATRICULA 6042 (DETENTOR JOÃO MARCOS DA SILVA COSTA) , seguindo com distância de 32,46m e azimute plano de 348°13'22" chega-se ao marco V08, de coordenadas N=8.592.106,984 m e E= 557.063,416m deste confrontando neste trecho com AREA DA MATRICULA 6042 (DETENTOR JOÃO MARCOS DA SILVA COSTA), seguindo com distância de 59,74m e azimute plano de 77°32'32" chega-se ao marco V07, de coordenadas N=8.592.119,872 m e E= 557.121,753m deste confrontando neste trecho com AREA DA MATRICULA 6042 (DETENTOR JOÃO MARCOS DA SILVA COSTA) , seguindo com distância de 95,60m e azimute plano de 84°24'29" chega-se ao marco V06 , ponto inicial da descrição deste perímetro.
Média: Valor Unitário =414,54727 *Área de Terreno ^ -0,26313631 *Topografia ^ 0,813677 *e ^ (0,29775734 *Localidade) *Utilização ^ 0,36968597

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 619JbWcN.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



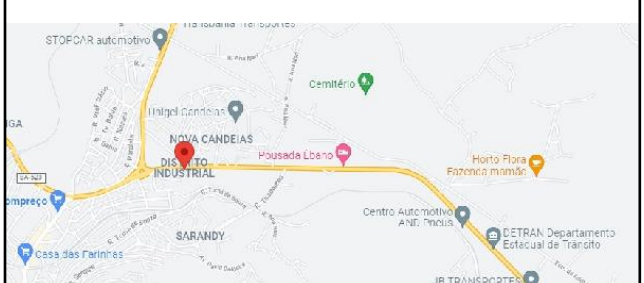
Logradouro



Logradouro



Vista



Vista

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 619JbWcN.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	4	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85

Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — Nº Matrícula do Imóvel: 6.335 — Matrícula Individualizada 1: - -

Endereço do imóvel avaliando: Polo de Combustível de Candeias — Nº: S/N — Complemento: Área 01

Bairro: - — Cidade: Candeias — UF: BA — CEP: 43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Industrial — Padrão da região: Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	☐ Comércio
☐ Telefone	☐ Rede bancária
■ Pavimentação	☐ Escola
☐ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☐ Gás canalizado	☐ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	8.662,76 m²

Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
100,00%	-	-	-	-

Situação: Meio de Quadra — Nº de Frentes: 1 — Zoneamento: Industrial

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 8662,76

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 1.134.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA. — CREA Nº: 3000091562BA — ART: BA20180206306

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Candeias, 05 de dezembro de 2024

Mariana O Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ZItmUjUC.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 9.000.000,00	Fonte:	Carlos Brasil
		Tel./site/e-mail:	(71) 99905-1140		
		Endereço:	BA 521, de frente a Rodstar, 12°42'54.5"S 38°28'15.0"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 50.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 1		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 5.700.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 29.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 2		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.200.000,00	Fonte:	Peter
		Tel./site/e-mail:	(71) 99689-3607		
		Endereço:	BA 521, 12°43'13.4"S 38°28'21.4"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 3		Obs:			
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ZItmUjUC.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.025.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	Terreno:	20.100,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 4		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 2.700.000,00	Fonte:	Jane Santana
		Tel./site/e-mail:	(71) 98875-7878		
		Endereço:	BA 521 (-12°43'14.2",-38°28'22.7")		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	Terreno:	20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 5		Obs:			
Informações relevantes:					

R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
9.000.000,00	0,95	8.550.000,00	50.000,00	171,00	1,00	1,00	1,25	0,80	1,00	0,80	144,50
5.700.000,00	0,95	5.415.000,00	29.000,00	186,72	1,00	1,00	1,16	0,80	1,00	0,80	142,47
4.200.000,00	0,95	3.990.000,00	20.000,00	199,50	1,00	1,00	1,11	0,80	1,00	0,80	141,65
4.025.000,00	0,95	3.823.750,00	20.100,00	190,24	1,00	1,00	1,11	0,80	1,00	0,80	135,26
2.700.000,00	0,95	2.565.000,00	20.000,00	128,25	1,00	1,00	1,11	0,80	1,00	0,80	91,06
		Média (R$/m²)		175,14					Média		**130,99**
		Desvio Padrão (R$/m²)		28,16					30% +		170,28
		Coeficiente de Variação Inicial		16,08%					30% -		91,69
								Área referência	8.662,76		**130,99**
								Valor da unidade			**1.134.693,42**
								Valor adotado			**1.134.000,00**
								Unitário adotado			**130,91**

Méd. Área Comparativos	**27820,00**
(-50%) da área do avaliando	4331,38
(+50%) da área do avaliando	12994,14
Relação Avaliando x Amostra	**Alta**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 146,47	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 115,50	Únitário Médio Saneado	R$ 130,99
Intervalo de confiabilidade	23,64%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	22,59	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	17,24%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	ERRO		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ZItmUjUC.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ZItmUjUC.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	5	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85
Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
Nº Matrícula do Imóvel: 6.336
Matrícula Individualizada 1: - -
Endereço do imóvel avaliando: Polo de Combustível de Candeias
Nº: S/N
Complemento: Área 02
Bairro: -
Cidade: Candeias
UF: BA
CEP: 43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Industrial
Padrão da região: Médio

Infraestrutura		Serviços públicos	
■	Água	☐	Metrô
☐	Esgoto sanitário	■	Ônibus
■	Energia Elétrica	☐	Comércio
☐	Telefone	☐	Rede bancária
■	Pavimentação	☐	Escola
☐	Esgoto Pluvial	☐	Lazer
☐	Gás canalizado	☐	Segurança
■	Iluminação pública	☐	Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato: Regular
Topografia: Plana
Área Averbada em Matrícula: 8.782,16 m²
Fração Ideal: 100,00%
Frente (m): -
Fundo (m): -
Lado Esq.(m): -
Lado Dir.(m): -
Situação: Meio de Quadra
Nº de Frentes: 1
Zoneamento: Industrial

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐	Playground	☐	Quadra Poliesportiva	☐	Espaço Gourmet	☐	Vigilância Eletrônica
☐	Salão de Festas	☐	Piscina	☐	Pista de Cooper	☐	Sistema de Telefonia
☐	Salão de Jogos	☐	Sauna	☐	Brinquedoteca	☐	Lojas de Conveniências
☐	Sala de Ginástica	☐	Churrasqueira	☐	Gerador	☐	Jardins

Área Total Averbada	Área Não Averbada
-	-

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 8782,16

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 1.147.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA.
CREA Nº: 3000091562BA
ART: BA20180206306

Candeias, 05 de dezembro de 2024

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código V3qGn9wr.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 9.000.000,00	Fonte:	Carlos Brasil
		Tel./site/e-mail:	(71) 99905-1140		
		Endereço:	BA 521, de frente a Rodstar, 12°42'54.5"S 38°28'15.0"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 50.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 1		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 5.700.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 29.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 2		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.200.000,00	Fonte:	Peter
		Tel./site/e-mail:	(71) 99689-3607		
		Endereço:	BA 521, 12°43'13.4"S 38°28'21.4"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 3		Obs:			
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código V3qGn9wr.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.025.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	Terreno:	20.100,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 4		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 2.700.000,00	Fonte:	Jane Santana
		Tel./site/e-mail:	(71) 98875-7878		
		Endereço:	BA 521 (-12°43'14.2",-38°28'22.7")		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	Terreno:	20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 5		Obs:			
Informações relevantes:					

R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
9.000.000,00	0,95	8.550.000,00	50.000,00	171,00	1,00	1,00	1,24	0,80	1,00	0,80	144,15
5.700.000,00	0,95	5.415.000,00	29.000,00	186,72	1,00	1,00	1,16	0,80	1,00	0,80	142,10
4.200.000,00	0,95	3.990.000,00	20.000,00	199,50	1,00	1,00	1,11	0,80	1,00	0,80	141,25
4.025.000,00	0,95	3.823.750,00	20.100,00	190,24	1,00	1,00	1,11	0,80	1,00	0,80	134,88
2.700.000,00	0,95	2.565.000,00	20.000,00	128,25	1,00	1,00	1,11	0,80	1,00	0,80	90,80
		Média (R$/m²)		175,14					Média		**130,63**
		Desvio Padrão (R$/m²)		28,16					30% +		169,83
		Coeficiente de Variação Inicial		16,08%					30% -		91,44
								Área referência	8.782,16		**130,63**
								Valor da unidade			**1.147.256,80**
								Valor adotado			**1.147.000,00**
								Unitário adotado			**130,61**

Méd. Área Comparativos	**27820,00**
(-50%) da área do avaliando	4391,08
(+50%) da área do avaliando	13173,24
Relação Avaliando x Amostra	**Alta**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 146,09	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 115,18	Únitário Médio Saneado	R$ 130,63
Intervalo de confiabilidade	23,65%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	22,54	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	17,25%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	ERRO		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código V3qGn9wr.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código V3qGn9wr.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	5	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85
Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
Nº Matrícula do Imóvel: 6.337
Matrícula Individualizada 1: - -
Endereço do imóvel avaliando: Polo de Combustível de Candeias
Nº: S/N
Complemento: Área 03
Bairro: -
Cidade: Candeias
UF: BA
CEP: 43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Industrial
Padrão da região: Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	☐ Comércio
☐ Telefone	☐ Rede bancária
■ Pavimentação	☐ Escola
☐ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☐ Gás canalizado	☐ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	8.901,56 m²

Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
100,00%	-	-	-	-

Situação: Meio de Quadra
Nº de Frentes: 1
Zoneamento: Industrial

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 8901,56

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 1.159.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA.
CREA Nº: 3000091562BA
ART: BA20180206306

Candeias, 05 de dezembro de 2024

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Mariana O Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código j1qr1E6O.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 9.000.000,00	Fonte:	Carlos Brasil
		Tel./site/e-mail:	(71) 99905-1140		
		Endereço:	BA 521, de frente a Rodstar, 12°42'54.5"S 38°28'15.0"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 50.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 1		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 5.700.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 29.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 2		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.200.000,00	Fonte:	Peter
		Tel./site/e-mail:	(71) 99689-3607		
		Endereço:	BA 521, 12°43'13.4"S 38°28'21.4"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 3		Obs:			
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código j1qr1E6O.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.025.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	Terreno:	20.100,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 4		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 2.700.000,00	Fonte:	Jane Santana
		Tel./site/e-mail:	(71) 98875-7878		
		Endereço:	BA 521 (-12°43'14.2",-38°28'22.7")		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	Terreno:	20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 5		Obs:			
Informações relevantes:					

R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
9.000.000,00	0,95	8.550.000,00	50.000,00	171,00	1,00	1,00	1,24	0,80	1,00	0,80	143,81
5.700.000,00	0,95	5.415.000,00	29.000,00	186,72	1,00	1,00	1,16	0,80	1,00	0,80	141,72
4.200.000,00	0,95	3.990.000,00	20.000,00	199,50	1,00	1,00	1,11	0,80	1,00	0,80	140,85
4.025.000,00	0,95	3.823.750,00	20.100,00	190,24	1,00	1,00	1,11	0,80	1,00	0,80	134,50
2.700.000,00	0,95	2.565.000,00	20.000,00	128,25	1,00	1,00	1,11	0,80	1,00	0,80	90,54
		Média (R$/m²)		175,14					Média		**130,28**
		Desvio Padrão (R$/m²)		28,16					30% +		169,37
		Coeficiente de Variação Inicial		16,08%					30% -		91,20
								Área referência	8.901,56		**130,28**
								Valor da unidade			**1.159.736,54**
								Valor adotado			**1.159.000,00**
								Unitário adotado			**130,20**

Méd. Área Comparativos	**27820,00**
(-50%) da área do avaliando	4450,78
(+50%) da área do avaliando	13352,34
Relação Avaliando x Amostra	**Alta**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 145,70	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 114,87	Únitário Médio Saneado	R$ 130,28
Intervalo de confiabilidade	23,66%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	22,49	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	17,26%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	ERRO		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código j1qr1E6O.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código j1qr1E6O.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	6	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85

Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — Nº Matrícula do Imóvel: 6.408 — Matrícula Individualizada 1: - / -

Endereço do imóvel avaliando: Rodovia Via Matoim — Nº: S/N — Complemento: -

Bairro: - — Cidade: Candeias — UF: BA — CEP: 43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Industrial — Padrão da região: Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	☐ Comércio
☐ Telefone	☐ Rede bancária
■ Pavimentação	☐ Escola
☐ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☐ Gás canalizado	☐ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	9.131,62 m²

Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
100,00%	-	-	-	-

Situação: Meio de Quadra — Nº de Frentes: 1 — Zoneamento: Industrial

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 9131,62

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 1.504.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA. — CREA Nº: 3000091562BA — ART: BA20180206306

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Candeias, 05 de dezembro de 2024

Mariana O Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FrkytZIJ.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 9.000.000,00	Fonte:	Carlos Brasil
		Tel./site/e-mail:	(71) 99905-1140		
		Endereço:	BA 521, de frente a Rodstar, 12°42'54.5"S 38°28'15.0"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 50.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 1		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 5.700.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 29.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 2		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.200.000,00	Fonte:	Peter
		Tel./site/e-mail:	(71) 99689-3607		
		Endereço:	BA 521, 12°43'13.4"S 38°28'21.4"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 3		Obs:			
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FrkytZIJ.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.025.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.100,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 4		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 2.700.000,00	Fonte:	Jane Santana
		Tel./site/e-mail:	(71) 98875-7878		
		Endereço:	BA 521 (-12°43'14.2",-38°28'22.7")		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 5		Obs:			
Informações relevantes:					

R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
9.000.000,00	0,95	8.550.000,00	50.000,00	171,00	1,00	1,00	1,24	0,80	1,00	1,00	177,33
5.700.000,00	0,95	5.415.000,00	29.000,00	186,72	1,00	1,00	1,16	0,80	1,00	1,00	178,32
4.200.000,00	0,95	3.990.000,00	20.000,00	199,50	1,00	1,00	1,10	0,80	1,00	1,00	180,15
4.025.000,00	0,95	3.823.750,00	20.100,00	190,24	1,00	1,00	1,10	0,80	1,00	1,00	171,97
2.700.000,00	0,95	2.565.000,00	20.000,00	128,25	1,00	1,00	1,10	0,80	1,00	1,00	115,81
		Média (R$/m²)		175,14					Média		**164,72**
		Desvio Padrão (R$/m²)		28,16					30% +		214,13
		Coeficiente de Variação Inicial		16,08%					30% -		115,30
								Área referência	9.131,62		**164,72**
								Valor da unidade			**1.504.124,71**
								Valor adotado			**1.504.000,00**
								Unitário adotado			**164,70**

Méd. Área Comparativos	**27820,00**
(-50%) da área do avaliando	4565,81
(+50%) da área do avaliando	13697,43
Relação Avaliando x Amostra	**Alta**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 183,58	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 145,86	Únitário Médio Saneado	R$ 164,72
Intervalo de confiabilidade	22,90%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	27,51	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	16,70%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	ERRO		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FrkytZIJ.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FrkytZIJ.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	7	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85

Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — Nº Matrícula do Imóvel: 6.409 — Matrícula Individualizada 1: - / -

Endereço do imóvel avaliando: Rodovia Via Matoim — Nº: S/N — Complemento: -

Bairro: - — Cidade: Candeias — UF: BA — CEP: 43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Industrial — Padrão da região: Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	☐ Comércio
☐ Telefone	☐ Rede bancária
■ Pavimentação	☐ Escola
☐ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☐ Gás canalizado	☐ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	9.843,22 m²

Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
100,00%	-	-	-	-

Situação: Meio de Quadra — Nº de Frentes: 1 — Zoneamento: Industrial

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 9843,22

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 1.603.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA. — CREA Nº: 3000091562BA — ART: BA20180206306

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Candeias, 05 de dezembro de 2024

Mariana O Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código pNg6UDjW.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 9.000.000,00	Fonte:	Carlos Brasil
		Tel./site/e-mail:	(71) 99905-1140		
		Endereço:	BA 521, de frente a Rodstar, 12°42'54.5"S 38°28'15.0"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 50.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 1		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 5.700.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 29.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 2		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.200.000,00	Fonte:	Peter
		Tel./site/e-mail:	(71) 99689-3607		
		Endereço:	BA 521, 12°43'13.4"S 38°28'21.4"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 3		Obs:			
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código pNg6UDjW.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.025.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	Terreno:	20.100,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 4		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 2.700.000,00	Fonte:	Jane Santana
		Tel./site/e-mail:	(71) 98875-7878		
		Endereço:	BA 521 (-12°43'14.2",-38°28'22.7")		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	Terreno:	20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 5		Obs:			
Informações relevantes:					

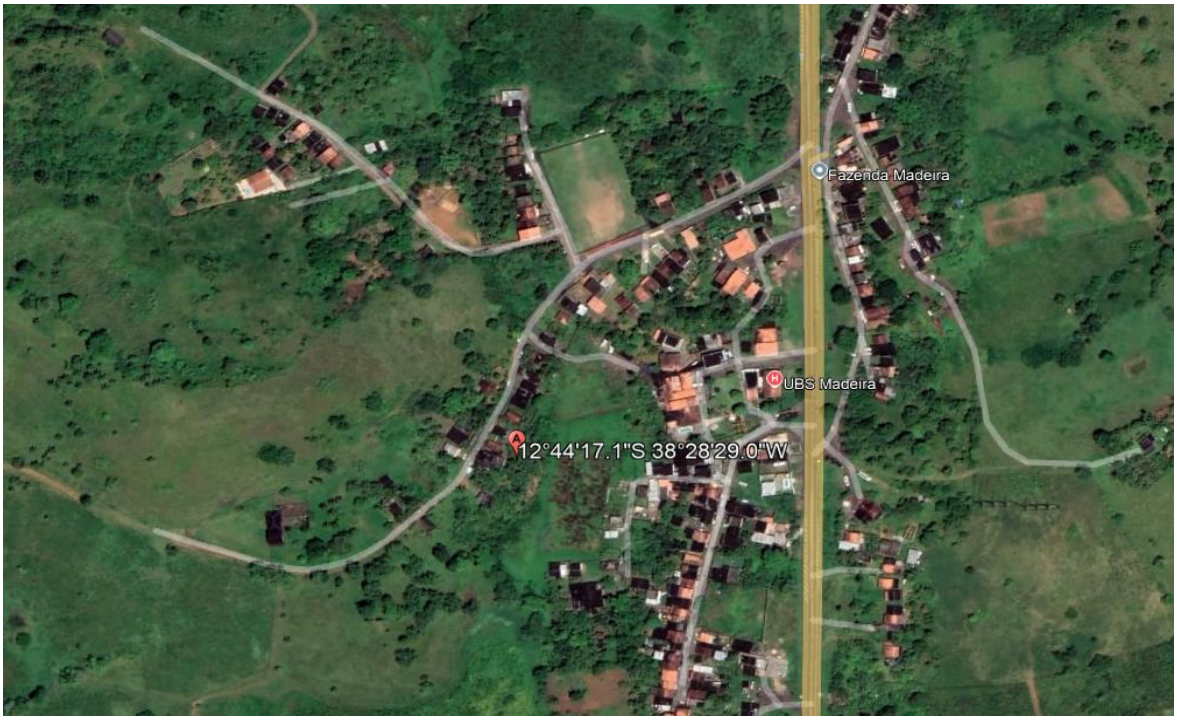
R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
9.000.000,00	0,95	8.550.000,00	50.000,00	171,00	1,00	1,00	1,23	0,80	1,00	1,00	175,28
5.700.000,00	0,95	5.415.000,00	29.000,00	186,72	1,00	1,00	1,15	0,80	1,00	1,00	176,45
4.200.000,00	0,95	3.990.000,00	20.000,00	199,50	1,00	1,00	1,09	0,80	1,00	1,00	178,15
4.025.000,00	0,95	3.823.750,00	20.100,00	190,24	1,00	1,00	1,09	0,80	1,00	1,00	169,88
2.700.000,00	0,95	2.565.000,00	20.000,00	128,25	1,00	1,00	1,09	0,80	1,00	1,00	114,53
		Média (R$/m²)		175,14					Média		**162,86**
		Desvio Padrão (R$/m²)		28,16					30% +		211,72
		Coeficiente de Variação Inicial		16,08%					30% -		114,00
								Área referência	9.843,22		**162,86**
								Valor da unidade			**1.603.049,27**
								Valor adotado			**1.603.000,00**
								Unitário adotado			**162,85**

Méd. Área Comparativos	**27820,00**
(-50%) da área do avaliando	4921,61
(+50%) da área do avaliando	14764,83
Relação Avaliando x Amostra	**Alta**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 181,50	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 144,21	Únitário Médio Saneado	R$ 162,86
Intervalo de confiabilidade	22,90%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	27,19	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	16,70%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	ERRO		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código pNg6UDjW.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código pNg6UDjW.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

À

PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA

RUA JOAQUIM FLORIANO Nº 960 – 15º ANDAR – ITAIM BIBI

SÃO PAULO (SP)

Carlos Duarte de Toledo, MEI CNPJ: 50.063.897/0001-70, estabelecida à Rua Newton Prado nº 29, Centro na cidade de Porto Feliz/SP, nesta ato representado por Carlos Duarte de Toledo, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG. 3.567.486-6/SSP/SP e CPF/MF: 240.579.328-8/MF, **Perito Judicial**, Compromissado e Habilitado na Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, desde 26/03/1992, Membro da Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo, sob nº. 1.273, Habilitado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Técnico em Transações Imobiliárias, CRECI 34.780/SP, Curso de Pericias Judiciais, concluído no ano de 2003, na Associação de Engenharia Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto - **AEAARP,** vem mui respeitosamente à presença dessa conceituada Empresa, apresentar o seu trabalho de avaliação, relativo **A UM TERRENO E SUAS BENFEITORIAS,** localizado à Avenida Manoel Vieira nº 1.981, Bairro Toledópolis, na cidade de Araçoiaba da Serra, Estado de São Paulo, conforme laudo incluso.

Porto Feliz (SP),06 de Outubro de 2023

Carlos Duarte de Toledo
Perito Judicial e Técnico em Trans. Imobiliárias
CRECI: 34.780
APEJESP. 1.273

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Carlos Duarte de Toledo, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG. 3.567.486-6/SSP/SP e CPF/MF: 240.579.328-87, **Perito Judicial**, Compromissado e Habilitado na Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, desde 22/03/1992, Habilitado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Técnico em Transações Imobiliárias CRECI: nº 34.780, Membro da Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo, sob. n. 1.273, conforme solicitação de PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA, dirigi-me em diligência à Avenida Manoel Vieira nº 1.981, Bairro Toledópolis, na cidade de Araçoiaba da Serra Estado de São Paulo, onde procedi as avaliações abaixo descritas:

UM TERRENO E SUAS BENFEITORIAIS -

1. -**SITUAÇÃO:**

1.1.- **LOCAL -** Avenida Manoel Vieira nº 1.981 - Bairro Toledópolis, na cidade de Araçoiaba da Serra, Estado de São Paulo (SP) (Vide Anexo I)

1.2. - **TÍTULO DO IMÓVEL:**

Devidamente matriculado sob nº 6.983, livro 2, fichas 01 a 04, no 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba/SP. (Vide Anexo II)

1.3 - Devidamente cadastrado junto a Prefeitura de Araçoiaba da Serra conforme inscrição sob nº 211200014501001. (Vide Anexo III)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

1.4. - **PROLONGAMENTO**

Comércio - Local.

Escola - 800 m.

Hospital - 1.000 m.

2. - TERRENO

2.1.- **MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Rede de água e esgoto, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, energia elétrica e telefone.

2.2. - **CONFORMAÇÃO**

Firme.

2.3.- SALUBRIDADE

Seco.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

2.4. - DIMENSÕES

Frente - 82,34 m.

Lado Esq. - 89,21 m.

Lado Dir. - 88,81 m.

Fundos - 79,04 m.

2.5. - **ÁREA TOTAL DO TERRENO**

7.180,76 m^2 (Vide Anexo II)

2.6. - SITUAÇÃO NA QUADRA

Esquina.

3. - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será conduzida pelo método comparativo, cujo valor é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares.

O valor do terreno será determinado mediante da aplicação da seguinte expressão:

$$Vt = S \times q$$

Onde

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

S = Área do terreno

q = Valor unitário de terreno urbano, obtido mediante pesquisa no livre mercado imobiliário, através de contatos junto a imobiliárias, pessoas que militam no dia-a-dia com a compra e venda de imóveis.

4. - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As benfeitorias serão avaliadas pelo método dos preços de venda, do estudo EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA. Será utilizado a tabela de custos publicada mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, será multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FOC, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

$FOC = R + K \times (1 - R)$

onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1.

K = Coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na tabela 2.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

5. - VALOR DO TERRENO

5.1. - **FONTES DAS PESQUISAS**

M. M. ROCHA IMÓVEIS
Avenida Manoel Vieira nº 2.222- Jardim Toledópolis - Araçoiaba da Serra (SP)
Informante: Moacir

OFERTAS PRÓXIMO AO LOCAL

IMOBILIÁRIA ARAÇOIABA
Avenida Manoel Vieira nº 1.5550 – Jardim Dalila - Araçoiaba da Serra (SP)
Informante: Sr. Marcos Mello

DONIZETE CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 58.904/SP
Avenida Manoel Vieira nº 1.003 – Posto Cacel - Araçoiaba da Serra (SP)
Informante: Donizete

JULIO CESAR – CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI: 174.551 F
Rua Vitoria Antunes Fonseca nº 1003 – Jardim Dalila – Araçoiaba da Serra (SP)
Informante: Júlio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

5.2.- **ELEMENTOS (m^2)**

Nº 001 - R$650,00

Nº 002 - R$600,00

Nº 003 - R$650,00 **MÉDIA = R$650,00 / m^2**

Nº 004 - R$700,00

Nº 005 - R$650,00

5.3. - **FATORES**

K.Top. - 1,00

K.Test. - 0,90

K.Prof. - 1,00

K.Loc. - 1,10

5.4. - **CÁLCULOS DO VALOR TERRENO**

7.180,76 m^2 x [R$650,00 x (1,00 + 0,90 + 1,00 + 1,000 - 4 + 1)] **= R$4.667.494,00**

(Quatro Milhões, Seiscentos e Sessenta e Sete Mil, Quatrocentos e Noventa e Quatro Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

6. - BENFEITORIAS - (Vide fotos de fls. 08 e 09)

6.1.- **PRÉDIO - GALPÃO**

Edificado em Pré-moldado, com fechamento em tijolos tipo blocos, sem mais informações, em virtude de não conseguir acesso internamente.

6.2. **- DIVISÃO E ACABAMENTO**

Não tive acesso internamente.

6.3. - **ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO**

3.149,13 m^2 - Anexo III) – Dados Cadastrais

6.4. - **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Aparentemente entre Novo e Regular.

6.5. - **IDADE APARENTE**

Estimamos sua idade aparente em 20 anos.

6.6. - **PADRÃO DE ACABAMENTO**

Padrão normal/ simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

7. - VALOR DAS CONSTRUÇÕES

FONTES DAS PESQUISAS

ÍNDICE SINDUSCON/SP - Setembro de 2023

Valor Base: R$1.117,18 m^2. (Vide Anexo IV)

Comissão de Peritos - Portaria 01/99 e 03/2007 - Cajufa - (Vide anexo V)

8. - CÁLCULOS DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES -

3.149,13 m^2 x R$1.117,18 x 0,809 = **R$2.846.179,34**

(Dois Milhões, Oitocentos e Quarenta e Seis Mil, Cento e Setenta e Nove Reais e Trinta e Quatro Centavos)

9. - OBSERVAÇÕES

1.- De acordo com a matrícula o imóvel encontra-se em nome de Jorge Miguel, Arcangelo Matieli e sua esposa Rosangela Evangelista Matieli

2. - A Área construída não encontra-se averbada na matrícula.

3. - Conforme informações colhidas junto a Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra, existem débitos de IPTU em aberto desde o ano de 2016, totalizando R$224.523,74. (Duzentos e Vinte e Quatro Mil, Quinhentos e Vinte e Três Reais e Setenta e Quatro Centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

10. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno mais o valor das benfeitorias, importando em :-

Vi = Vt + Vcs:

Vi = R$4.667.494,00 + R$2.846.179,34 = R$7.513.673,34

Vi = R$7.513.673,34

(Sete Milhões, Quinhentos e Treze Mil, Seiscentos e Setenta e Três Reais e Trinta e Quatro Centavos.)

11. - CONCLUSÃO

À vista das pesquisas realizadas e dados colhidos no local, estimo o valor mais provável do Terreno e suas benfeitorias, localizado à Avenida Manoel Vieira nº 1.981, Vila Toledópolis, na cidade de Araçoiaba da Serra, Estado de São Paulo, em **R$7.513.673,34**

(Sete Milhões, Quinhentos e Treze Mil, Seiscentos e Setenta e Três Reais e Trinta e Quatro Centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

12. - VALOR ESTIMADO PARA UMA VENDA FORÇADA

R$7.513.673,34 x 0,70 = R$5.259.571,33

(Cinco Milhões, Duzentos e Cinquenta e Nove Mil, Quinhentos e Setenta e Um Reais e Trinta e Três Centavos)

13 - ENCERRAMENTO

Este trabalho é composto de 10 (dez) laudas digitadas no anverso e rubricadas, 05 (cinco) anexos e 07 (sete) fotos.

Porto Feliz (SP), 06 de Outubro de 2023

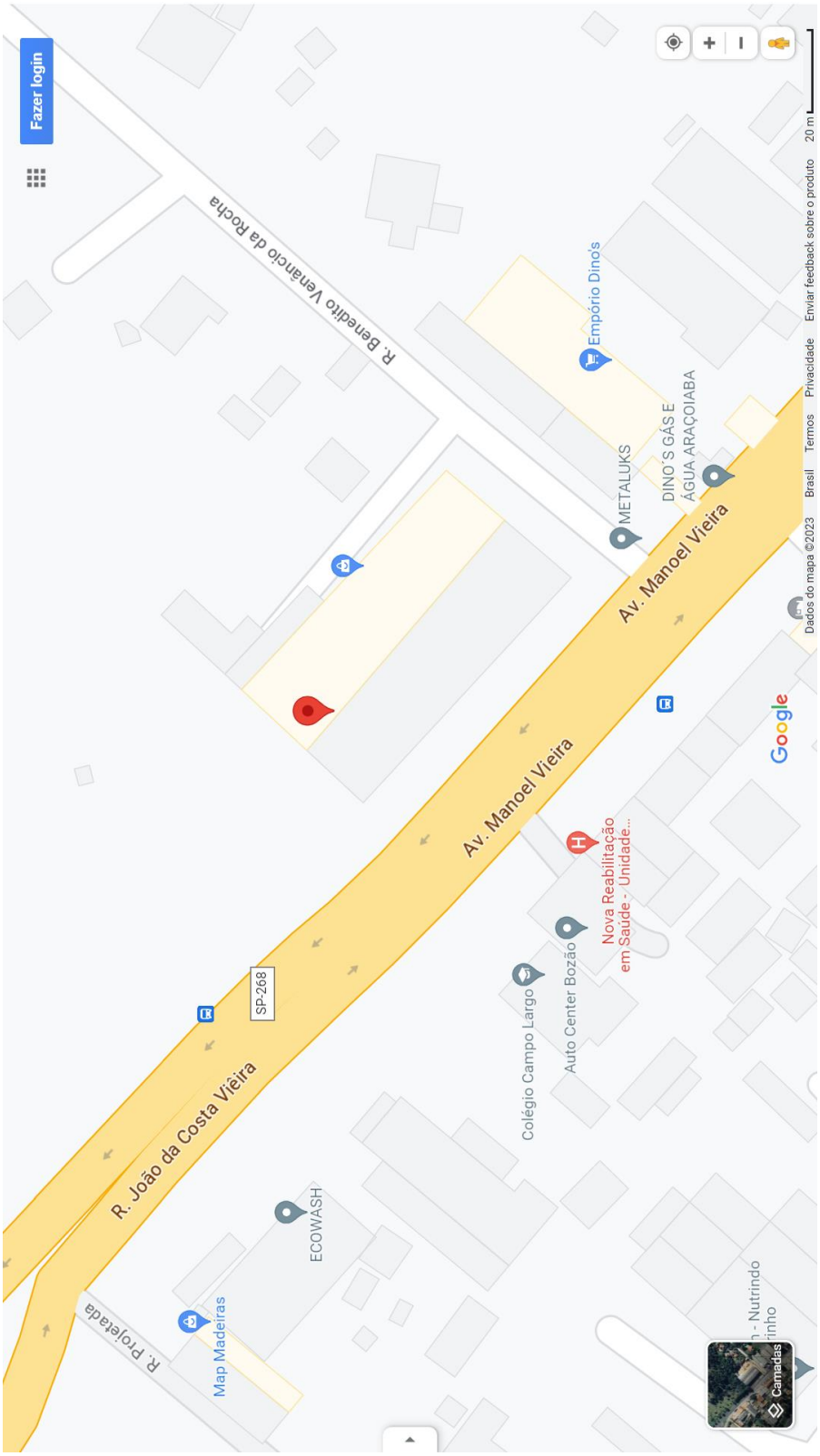
ASSINADO DIGITALMENTE

Carlos Duarte de Toledo
Perito Judicial e Téc. em Trans. Imobiliárias
CRECI: 34.780
APEJESP: 1.273

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO I – LOCAL DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO II – MATRÍCULA – ÁREA DO TERRENO

CNM nº 112607.2.0006983-38
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 6.983 FOLHA 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O oficial

IMÓVEL:- Um terreno urbano, com a área de 5.049,00 metros quadrados, com frente para a rua Manoel Vieira, antiga estrada da Araçoiaba-Sorocaba, no municipio de Araçoiaba da Serra, desta comarca, com as seguintes medidas e confrontações:-faz frente para a referida rua Manoel Vieira, onde mede 83,00 metros; pelo lado esquerdo, de quem da frente olha para o imóvel, confronta com propriedade de Josef Koselik, onde mede 62,44 metros; pelo lado direito, confronta com a rua nº 1, com a qual faz esquina, onde mede 62,24 metros; e, no fundo, confronta com propriedade de Francisco Augusto Castelhano e outro, onde mede 78,66 metros. PROPRIETÁRIOS:- ALONSO GARCIA GOMES - RG nº 5.636.714, e sua mulher LYGIA DA SILVEIRA GARCIA; brasileiros, proprietários, inscritos em comum no CPF sob o nº 555.624.698/04, domiciliados e residentes nesta cidade. TITULO AQUISITIVO:- R. 1-4.868, Lº 2- Registro Geral, em 06/01/1977, deste Cartório. Sorocaba, 12 de setembro de 1977. O Escrevente Autorizado ______ (Fernando Teodoro Alves)-.-.-.-.-.-.-.-.-.

R. 1-6.983, em 12 de setembro de 1977.
TRANSMITENTES:- ALONSO GARCIA GOMES e sua mulher LYGIA DA SILVEIRA GARCIA, retro qualificados. ADQUIRENTES:- ANTONIO PÁSSARO, brasileiro, comerciante, casado em comunhão de bens com IZABEL TAYAR PÁSSARO, inscrito no CPF sob o nº 184.297.698/20, domiciliado e residente nesta cidade; e, DANTE SOARES CATUZZO - brasileiro, advogado, casado em comunhão de bens com RAQUEL PÁSSARO CATUZZO, inscrito no CPF sob o nº 165.636.978/87, domiciliado e residente nesta cidade. TITULO Venda e compra. FORMA DO TITULO:- Escritura lavrada no 3º Cartório de Notas local, em 09 de setembro de 1977, no Livro nº 006, fls. 087. VALOR:- Cr$280.000,00. O Escrevente Autorizado ______ (Fernando Teodoro Alves)-.-.-.-.-.

R.2/6983 em 06 de maio de 1.985

TÍTULO:- Venda e Compra

Por Escritura lavrada no 3º Cartório de Notas Local, em 23/04/85, Lº 170, Fl.35, DANTE SOARES CATUZZO, RG 3.212.574-SP e CPF 165.636.978/87 e s/mulher RAQUEL PÁSSARO CATUZZO, RG 5.939.358-SP e CPF 165.636.978/87, brasileiros, proprietários, casados em Com.de Bens, antes Lei 6515/77, residentes e domiciliados n/cidade, transmitiram por venda a parte ideal equivalente a metade (50%) do imóvel objeto d/matrícula, à ANTONIO PÁSSARO,x-x-

(VIDE O VERSO):-

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada pelo www.registradores.onr.org.br

SOLICITADO POR: PREMIER LTDA - CPF/CNPJ: ***.861.460-** DATA: 03/10/2023 10:47:01 - VALOR: R$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

CNM nº 112607.2.0006983-38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA 6.983 | FOLHA 01 VERSO

RG 638.882-SP e CPF 184.297.698/20, comerciante, casado em Com.de Bens, - antes Lei 6515/77 com IZABEL TAYAR PASSARO, RG 7.995.073-SP e do CPF nº - 034.169.348/06, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados n/cidade,- Rua Cap.Nascimento Filho, 306, pelo preço de Cr$ 18.000.000.
INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 00-000000050-000004629-1-59
O Escrevente Autorizado, _____, (Zezualdo Antonio Claudio) -j-
D. Cr$ 229.200 E.Cr$ 61.884 C.S. Cr$ 45.840 Total.- Cr$ 336.924

Av.3-6.983, em 31 de Outubro de 2002.
De conformidade com a Certidão nº 187/02, expedida pela Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra, deste Estado, apresentada juntamente com o Formal de Partilha a seguir registrado, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na referida Prefeitura, sob o nº 211.200.014.501.001.

O Escrevente Autorizado, _____ (Eduardo Soncim) d

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.4-6.983, em 31 de Outubro de 2002.
TÍTULO: PARTILHA.
De conformidade com o Formal de Partilha dado e passado nesta cidade, em 15 de Outubro de 1997, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível, desta Comarca, extraído do Processo nº 1.570/96, extraído da Ação de Arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de ANTONIO PASSARO, consta que pela R. Sentença proferida aos 08 de Setembro de 1997, a qual transitou em julgado, o imóvel objeto desta matrícula, FOI PARTILHADO, em comum, aos herdeiros filhos: ANTONIO PASSARO JUNIOR, portador do RG. 4.273.870-2-SSP/SP e CPF. 610.234.188/00, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com WALLY MARTINELLI PASSARO, portadora do RG. 6.045.526-SSP/SP e CPF. 202.437.458/18, comerciantes; RAQUEL PASSARO CATUZZO, portadora do RG. 5.939.358-SSP/SP e CPF. 203.278.028/39, gerente financeira, casada no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com DANTE SOARES CATUZZO, portador do RG. 3.212.574-SSP/SP e CPF. 165.636.978/87, advogado; EDUARDO PASSARO, portador do RG. 6.575.000-SSP/SP e CPF. 041.799.268/81, engenheiro agrônomo, casado no regime da comunhão

(CONTINUA NA FOLHA Nº 02)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: PREMIER LTDA - CPF/CNPJ: ***.861.460-** DATA: 03/10/2023 10:47:01 - VALOR: R$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

CNM nº 112607.2.0006983-38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Segundo Oficial de Registro de Imóveis
SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
6.983	02	

universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Pacto Antenupcial, registrado sob o nº 24.035, Livro 03, no 1º Oficial de Registro de imóveis de Cascavel, Estado do Paraná, com ROSE MARIE HARTLEBEN PASSARO, portadora do RG. 2.114.943-SSP/PR e CPF. 370.116.009/06, comerciante; RAIMUNDO PASSARO, portador do RG. 8.477.042-SSP/SP e CPF. 047.707.218/62, divorciado, cirurgião dentista; e, RENATA PASSARO POMPILIO, portadora do RG. 9.503.340-SSP/SP e CPF. 081.822.128/39, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com EDSON LUIZ POMPILIO, portador do RG. 7.566.335-SSP/SP e CPF. 004.987.058/03, cirurgiões dentistas; todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; pela importância de R$66.033,00.

O Escrevente Autorizado, _____ (Eduardo Soncim) d

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.5-6.983, em 28 de Maio de 2004.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
De conformidade com a Escritura lavrada pelo 3º Tabelião de Notas local, aos 19 de Maio de 2004, no Livro nº 722, página nº 293, os co-proprietários EDUARDO PASSARO e sua esposa ROSE MARIE HARTLEBEN PASSARO; e, RAIMUNDO PASSARO, transmitiram por venda partes ideais equivalentes a 2/5, do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.4 de ordem, a ANTONIO PASSARO JUNIOR e sua esposa WALLY MARTINELLI PASSARO, todos já qualificados, pela importância de R$40.000,00.

O Escrevente Autorizado _____ (Eduardo Soncim) v

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

Av.6-6.983, em 24 de abril de 2007.
De conformidade com o Requerimento datado de 24 de outubro de 2006, foi autorizada a presente para ficar constando que, a Rua nº 1, com a qual faz esquina o imóvel objeto desta matrícula, atualmente denomina-se Rua Benedito Venâncio da Rocha, conforme Certidão nº 021/07, expedida pela Prefeitura de Araçoiaba da Serra/SP, aos 29 de janeiro de 2007.

O Escrevente Autorizado _____ (Márcio José Claudio) V./J.

Jose Roberto Lorenzo Castro
Oficial

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em http://www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: PREMIER LTDA - CPF/CNPJ: ***.861.460-** DATA: 03/10/2023 10:47:01 - VALOR: R$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

CNM nº 112607.2.0006983-38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA 6.983 | FOLHA 02 VERSO

Av.7-6.983, em 24 de abril de 2007.
De conformidade com o mesmo Requerimento mencionado na averbação anterior, foi autorizada a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura de Araçoiaba da Serra/SP, sob o nº 005840, conforme cópia reprográfica autenticada do Carnê de IPTU, referente ao presente exercício, expedido pela referida Prefeitura.

O Escrevente Autorizado Claudio (Márcio José Claudio) V./J.

Jose Roberto Lorenzo Castro
Oficial

Av.8-6.983, em 24 de abril de 2007.
De conformidade com o Requerimento datado de 24 de outubro de 2006, formulado por MATIELI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e com fundamento no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, e nos termos do **procedimento administrativo nº 61/06 desta Serventia**, procede-se a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, **FOI RETIFICADO** e atualmente possui a seguinte descrição: "UM TERRENO situado no Bairro do Toledópolis, perímetro urbano do município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com área de 7.180,762 metros quadrados e a seguinte descrição: com frente para a Avenida Manoel Vieira, onde mede 82,54 metros, com azimute 328º35'15"; pelo lado direito, de quem da referida Avenida olha para o imóvel, onde mede 88,81 metros, com azimute de 237º50'11", confronta com a Rua Benedito Venâncio da Rocha; pelo lado esquerdo, na mesma situação, onde mede 89,21 metros, com azimute de 59º57'31", confronta com a propriedade de Josepf Keselik; e, nos fundos, onde mede 79,04 metros, com azimute de 148º51'37", confronta com a propriedade de Déa Nayá Joesting Nogueira, fechando assim o perímetro. Imóvel esse situado do lado esquerdo (ímpar) da Avenida Manoel Vieira, com a Rua Benedito Venâncio da Rocha, com a qual faz esquina, no sentido de quem do centro se dirige ao imóvel".

O Escrevente Autorizado Claudio (Márcio José Claudio) V./J.

Jose Roberto Lorenzo Castro
Oficial

(CONTINUA NA FOLHA Nº 03)

PARA MERA CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: PREMIER LTDA - CPF/CNPJ: ***.861.460-** DATA: 03/10/2023 10:47:01 - VALOR: R$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

CNM nº 112607.2.0006983-38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 6.983 | FOLHA 03 | **LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

R.9-6.983, em 19 de outubro de 2007.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
De conformidade com a Escritura lavrada no 3º Tabelião de Notas local, aos 18 de setembro de 2007, Livro nº 811, Páginas nºs 87/89, os proprietários ANTONIO PASSARO JUNIOR, RG. nº 4.273.870-2-SSP/SP., e CPF. nº 610.234.188-00, e sua esposa WALLY MARTINELLI PASSARO, RG. nº 6.045.526-SSP/SP., e CPF. nº 202.437.458-18, ambos brasileiros, comerciantes, casados no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Dr. Francisco Stillitano, nº 46; RAQUEL PASSARO CATUZZO, RG. nº 5.939.358-SSP/SP., e CPF. nº 203.278.028-39, gerente financeira, e seu marido DANTE SOARES CATUZZO, RG. nº 3.212.574-SSP/SP., e CPF. nº 165.636.978-87, advogado, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Mooca, nº 250, Jardim Paulistano; e, RENATA PASSARO POMPILIO, RG. nº 9.503.340-SSP/SP., e CPF. nº 081.822.128-39, assistida por seu marido EDSON LUIZ POMPILIO, RG. nº 7.566.335-SSP/SP., e CPF. nº 004.987.058-03, ambos brasileiros, cirurgiões dentistas, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Arlindo de Oliveira, nº 75, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula, a JACCAM PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo/SP., na Rua da Consolação, nº 348, conjunto 172, Centro, inscrita no CNPJ. nº 04.202.893/0001-09, pela importância de R$136.000,00.

A Escrevente Autorizada _____ (Sônia Coraio Peres)LM.

Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

R.10-6.983, em 20 de agosto de 2021.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
De conformidade com a Escritura lavrada no 2º Tabelião de Notas local, aos 22 de junho de 2021, Livro nº 1.991, Páginas nºs 101, a proprietária JACCAM PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a JORGE MIGUEL ARCANGELO MATIELI, RG nº 6721891-SSP/SP, CPF/MF nº 610.911.708-00, empresário, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROSANGELA EVANGELISTA MATIELI, RG nº 13.812.993-SSP/SP, CPF/MF nº 071.954.398-36, empresária, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Sorocaba, nº 28, Condomínio Residencial Fazenda Lago Azul, em Araçoiaba da Serra/SP,

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: PREMIER LTDA - CPF/CNPJ: ***.861.460-** DATA: 03/10/2023 10:47:01 - VALOR: R$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

CNM nº 112607.2.0006983-38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA 6.983 | FOLHA 03 VERSO

pela importância de R$1.400.000,00. (Protocolo nº 366.937 - 19/07/2021- Reentrada em 09/08/2021)
(al/ta) Selo Digital nº 112607321MM000274627NY212

Alandre Loschiavo Andrade
Escrevente Autorizado

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

Av.11-6.983, em 20 de agosto de 2021.
Procede-se a presente, para ficar consignada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a JORGE MIGUEL ARCANGELO MATIELI, CPF/MF nº 610.911.708-00, em atenção ao disposto no item 09, "b", nº 23, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do Comunicado de Indisponibilidade protocolado sob o nº 202004.2817.01131403-IA-500, em 28/04/2020, 17:14:34, Processo nº 00218058220198160014, emissor da ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça - PR - Parana - PR - Londrina - PR - 9E Vara Civel, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivado nesta Serventia; e, de acordo com o item 412.3, do Capítulo XX, das referidas Normas. (Protocolo nº 366.937 - 19/07/2021- Reentrada em 09/08/2021)
(al/ta) Selo Digital nº 112607331HL000274628YQ21F

Alandre Loschiavo Andrade
Escrevente Autorizado

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

Av.12-6.983, em 20 de agosto de 2021.
Procede-se a presente, para ficar consignada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a ROSANGELA EVANGELISTA MATIELI, CPF/MF nº 071.954.398-36, em atenção ao disposto no item 09, "b", nº 23, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do Comunicado de Indisponibilidade protocolado sob o nº 202004.2817.01131403-IA-500, em 28/04/2020, 17:14:34, Processo nº 00218058220198160014, emissor da ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça - PR - Parana - PR - Londrina - PR - 9E Vara Civel, da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, arquivado nesta Serventia; e, de acordo com o item 412.3, do Capítulo XX, das referidas Normas. (Protocolo nº 366.937 - 19/07/2021- Reentrada em 09/08/2021)
(al/ta) Selo Digital nº 112607331LX000274629WM212

Alandre Loschiavo Andrade
Escrevente Autorizado

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

(CONTINUA NA FOLHA 04)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: PREMIER LTDA - CPF/CNPJ: ***.861.460-** DATA: 03/10/2023 10:47:01 - VALOR: R$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

CNM nº 112607.2.0006983-38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO
Código (CNS) nº . 11.260-7 - CNJ

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FOLHA
6.983	04

Av.13-6.983, em 22 de outubro de 2021.
De conformidade com o Requerimento datado de 21 de setembro de 2021, foi autorizada a presente para ficar constando o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, constante da **Av.11** de ordem, pertencente a JORGE MIGUEL ARCANGELO MATIELI, já qualificado nos termos do Comunicado de Cancelamento de Indisponibilidade, protocolado sob o nº 202110.1915.01869191-TA-081, em 19/10/2021, às 15:52:02, emissor da ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça - PR - Parana - PR - Londrina - PR - 9E Vara Cível, da Central Nacional de Indisponibilidade de bens, arquivado nesta Serventia. (Protocolo nº 370.404 - 21/09/2021)
(m/mjc)
Selo Digital nº 112607331UW000299957VX21M

Manuele de Oliveira Godoi
Escrevente Autorizada

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

Av.14-6.983, em 22 de outubro de 2021.
De conformidade com o Requerimento datado de 21 de setembro de 2021, foi autorizada a presente para ficar constando o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, constante da **Av.12** de ordem, pertencente a ROSANGELA EVANGELISTA MATIELI, já qualificado nos termos do Comunicado de Cancelamento de Indisponibilidade, protocolado sob o nº 202110.1915.01869191-TA-081, em 19/10/2021, às 15:52:02, emissor da ordem: STJ - Superior Tribunal de Justiça - PR - Parana - PR - Londrina - PR - 9E Vara Cível, da Central Nacional de Indisponibilidade de bens, arquivado nesta Serventia. (Protocolo nº 370.404 - 21/09/2021)
(m/mjc)
Selo Digital nº 112607331XP000299959BY211

Manuele de Oliveira Godoi
Escrevente Autorizada

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: PREMIER LTDA - CPF/CNPJ: ***.861.460-** DATA: 03/10/2023 10:47:01 - VALOR: R$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

CNM nº 112607.2.0006983-38

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

MATRÍCULA	FOLHA
6.983	04 VERSO

R.15-6.983, em 27 de outubro de 2021.
TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
De conformidade com a Escritura lavrada no 27º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, aos 13 de julho de 2021, Livro nº 2.609, Página 245, a proprietária JORGE MIGUEL ARCANGELO MATIELI e sua esposa ROSÂNGELA EVANGELISTA MATIELI, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula, bem como, todas as acessões, melhoramentos, instalações e quaisquer outras benfeitorias presentes e futuras, EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, a favor da PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S/A, CNPJ nº 34.355.521/0001-83, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 15º Andar, Conjunto 152, Sala 04, Itaim Bibi, em São Paulo/SP, para a garantia da dívida confessada pela devedora MATIELI DISTRIBUIDORA DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA - EPP, CNPJ nº 27.492.436/0001-00, com sede na Avenida Manoel Vieira, nº 1.981, Primaveira, em Araçoiaba da Serra/SP, no valor de R$4.854.399,84, a qual deverá ser paga por meio de 36 parcelas mensais e consecutivas, nos valores de R$134.844,44 cada, sem acréscimos, vencendo-se a primeira em 06 de agosto de 2021 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final liquidação, nos termos constantes do título. Integra o presente registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes da referida Escritura. (Protocolo nº 371.286 - 07/10/2021)
(e/ta)
Selo Digital nº 112607321GJ000301619MK21O

Eduardo Sonctin
Escrevente Autorizado

Tiago Aurélio Barbosa/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial Interino/Oficial Substituto

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: PREMIER LTDA - CPF/CNPJ: ***.861.460-** DATA: 03/10/2023 10:47:01 - VALOR: R$ 20,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO III – INSCRIÇÃO CADASTRAL E ÁREA DE CONSTRUÇÃO

PREFEITURA MUNICÍPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA
PREFEITURA MUNICÍPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA CNPJ: 46634069000178
AV. LUANE MILANDA OLIVEIRA, Nº 600 - JD. SALETE
Ficha de Lançamento Exercício: 2023

Data Emissão:	05/10/2023
Hora:	09:13:06
Exercício:	2023
Usuário:	STUART
Página(s):	1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 005840 **Inscrição:** 211200014501001 **Setor:** **Quadra:** 00000 **Lote:**
Cobrança: NORMAL **Período:** **Lei:** **Ateração:** 17/07/2009
Unid: **Seção:** **Face:** **Valor Venal:** 1.537.374,26

Proprietário
MATIELI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA **CPF/CNPJ:** 50804988000110 **RG/Insc Est:**

Compromissário e/ou Co-responsável
MATIELI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA **CPF/CNPJ:** 50804988000110 **RG/Insc Est:**

Endereço do Imovel
R. MANOEL VIEIRA, 1981 - **Bairro:** Jd. Primavera **CEP:** 18190000

Endereço de Correspondência
R. MANOEL VIEIRA, 1981 - **Bairro:** CENTRO **CEP:** 18190000
Cidade ARACOIABA DA SERRA **UF:** SP

Característica do Terreno

Área do Terreno: 7180,76 **Valor Venal Terreno:** 438.831,75 **Profundidade:** 0 **Testada:** 82,34 **L.Esquerdo:** 0 **L.Direito:** 0
Zoneamento: 00003 - ZONA 3 **Fração Ideal:** 1,00

Caracteristica	Desdobro		Caracteristica	Desdobro	
0006 - Conservação de Vias	0001 - Sim	0,00000	0007 - Coleta de Lixo	0001 - Sim	0,85600
0008 - Limpeza Publica	0001 - Sim	0,00000	0009 - Iluminação Publica	0001 - Sim	0,00000

Característica da Edifica

Área Edificada: 3149,13 **Valor Venal Edific:** 1.098.542,51
Tipo Edif: 00012 - PREDIO COMERCIAL PADRÃO ALTO **Dt.Construção:** 0 **Área Total:** 3149,13

Caracteristica	Desdobro		Caracteristica	Desdobro	
-	-	0,00000			

LANÇAMENTOS

Código	Descrição	Valor
1	Imposto Predial Urbano	13182,51
2	Imposto Territorial Urbano	5265,98
158	TSLR Coleta de Lixo	2695,66
	Total:	**21144,15**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO IV – ÍNDICE SINDUSCON / SP

Setor de Economia

SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Setembro de 2023

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
		Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)				Variação (%)		
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,05	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91
fev/23	275,19	0,00	-0,06	8,48	301,60	0,03	0,03	10,38	246,41	-0,04	-0,18	6,01	283,84	0,00	0,00	9,91
mar/23	274,69	-0,18	-0,24	8,02	301,88	0,09	0,13	10,48	245,05	-0,55	-0,73	4,82	283,84	0,00	0,00	9,91
abr/23	275,48	0,29	0,05	7,57	304,05	0,72	0,84	11,01	244,43	-0,25	-0,99	3,16	283,84	0,00	0,00	9,91
mai/23	279,45	1,44	1,49	4,79	311,50	2,45	3,32	7,59	244,72	0,12	-0,87	1,12	286,99	1,11	1,11	6,27
jun/23	281,24	0,64	2,14	3,18	314,23	0,88	4,22	5,85	245,49	0,32	-0,56	-0,23	288,67	0,59	1,70	2,39
jul/23	281,50	0,09	2,23	2,52	315,34	0,35	4,59	5,19	244,74	-0,31	-0,86	-0,95	290,94	0,79	2,50	2,72
ago/23	281,65	0,05	2,29	2,59	315,34	0,00	4,59	5,09	245,06	0,13	-0,73	-0,67	290,94	0,00	2,50	2,66
set/23	281,51	-0,05	2,24	2,60	315,49	0,05	4,64	5,04	244,60	-0,19	-0,92	-0,59	290,94	0,00	2,50	2,66

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2023

	R$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,71	56,41
Material	799,22	40,85
Despesas Administrativas	53,65	2,74
Total	1.956,58	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,34%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2023 em R$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.914,19	-0,02	R-1	2.348,87	-0,03	R-1	2.847,15	-0,06
PP-4	1.779,22	-0,01	PP-4	2.192,98	-0,04	R-8	2.301,11	-0,08
R-8	1.701,02	-0,04	R-8	1.956,58	-0,05	R-16	2.490,13	-0,01
PIS	1.314,18	-0,01	R-16	1.899,63	-0,04			

(*) 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, setembro 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	2.267,33	-0,05	CAL-8	2.395,63	-0,05
CSL-8	1.965,16	-0,07	CSL-8	2.113,66	-0,06
CSL-16	2.618,61	-0,07	CSL-16	2.768,42	-0,07

	Custo m²	% mês
RP1Q	2.084,91	-0,02
GI	1.117,18	-0,14

(*) 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: Secon/SindusCon-SP

1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO V – COMISSÃO DE PERITOS - CAJUFA

Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUFA nº 03/2007

EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002
(ADEQUAÇÃO)

I- FUNDAMENTOS

Tendo em vista a publicação da **NBR 12.721/2006**, os Custos Unitários Básicos **(CUB)** por metro quadrado de construção passaram a ser calculados, desde fevereiro/07, a partir de novos projetos/padrão e, em conseqüência, de novos lotes de insumos.

Sob esses prismas - novos projetos/padrão e novos lotes de insumos - a sistemática que passou a vigorar não permite a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles custos obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721/1999), entre os quais aquele determinado para o padrão **H8-2N**, adotado, como referencial, no Estudo de Edificações vigente.

De todo modo, com o objetivo de dar continuidade na evolução da série histórica dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), no período de transição dessas duas Normas, já que contratos em vigor referem-se à situação pretérita, o **SINDUSCON/SP** tem divulgado os percentuais que espelham sua variação a partir de **fevereiro/2007**, variação essa que possibilitou estimar o valor unitário do padrão H8-2N nos meses posteriores e, por decorrência, dar seqüência à utilização do trabalho sobre valores de venda das edificações, conforme publicado por Comissão de Peritos do CAJUFA, em 2002.

Entretanto, na vigência da nova norma (NBR 12.721/2006) a utilização de um índice ou padrão descontinuado pode causar entraves técnicos, razão pela qual a Comissão de Peritos, por expressa determinação judicial, optou por converter os unitários dos diversos padrões de edificações relacionados no estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002 aos novos referenciais do mercado da construção. Para isso, tomou por base o ponto comum entre as duas NORMAS NBR/ABNT, qual seja a variação dos **Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²)**.

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

II- ADEQUAÇÃO

Na NBR 12.721/1999 o CUB monitorava a variação percentual do padrão H8-2N (base do trabalho da Comissão de Peritos). Na nova norma (NBR 12.721/2006) passou a monitorar a variação percentual do **PADRÃO NORMAL R-8** que deverá, então, ser a nova referência para o trabalho.

Com base na variação dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), posteriores a janeiro de 2007, concluiu-se que os unitários dos diversos padrões relacionados no estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002, devem ser majorados em 39,50% de forma que possam ser referenciados ao **PADRÃO NORMAL R-8,** ou simplesmente **R-8N**, conforme demonstrado a seguir:

MÊS/ANO	H8-2N	CUB	R-8N	VARIAÇÃO
jan/07	968,23			
fev/07	969,78	*0,16%*	695,02	***1,395***
mar/07	971,23	*0,17%*	696,04	***1,395***
abr/07	978,13	*0,71%*	700,99	***1,395***
mai/07	989,96	*1,21%*	709,49	***1,395***

NOTA: H8-2N (estimados, com a variação do CUB)

De modo diverso ao que poderia parecer, a correlação entre o **H8-2N e o R-8N** é plenamente aplicável ao **Estudo de Edificações**, na medida em que o citado estudo trata da atribuição de **valores de mercado de venda** das construções/benfeitorias/ edificações e, nessa medida, o faz mediante indexação à índice referencial não só de conhecimento público como também produzido no meio técnico correspondente.

Assim, os VALORES UNITÁRIOS mínimos, médios e máximos, para os padrões construtivos identificados no Estudo de Edificações-2002, tendo por referência o **PADRÃO R-8N**, (NBR 12.721/2006) passam a ser os seguintes, a partir de **JULHO DE 2007**:

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Comissão de Peritos – LINHA 2 – VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUFA nº 03/2007

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico		0,070	0,105	0,140
		1.1.2-Padrão Simples		0,153	0,181	0,209
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico		0,419	0,488	0,558
		1.2.2-Padrão Proletário		0,572	0,670	0,767
		1.2.3-Padrão Econômico		0,781	0,914	1,046
		1.2.4-Padrão Simples		1,060	1,228	1,395
		1.2.5-Padrão Médio		1,409	1,611	1,814
		1.2.6-Padrão Superior		1,827	2,065	2,302
		1.2.7-Padrão Fino		2,316	2,832	3,348
		1.2.8-Padrão Luxo		acima de 3,348		
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico		0,698	0,942	1,186
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,465	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030	2,302
			Com elevador	1,967	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
			Com elevador	2,525	2,797	3,069
		1.3.5-Padrão Fino		3,083	3,564	4,046
		1.3.6-Padrão Luxo		acima de 4,046		
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico		0,698	0,907	1,116
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402	1,674
			Com elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925	2,162
			Com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378	2,581
			Com elevador	2,385	2,657	2,930
		2.1.5-Padrão Fino		2,943	3,564	4,185
		2.1.6-Padrão Luxo		acima de 4,185		
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico		0,279	0,419	0,558
		2.2.2-Padrão Simples		0,572	0,844	1,116
		2.2.3-Padrão Médio		1,130	1,541	1,953
		2.2.4-Padrão Superior		acima de 1,953		
3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples		0,070	0,140	0,209
		3.1.2-Padrão Médio		0,223	0,286	0,349
		3.1.3-Padrão Superior		0,363	0,530	0,698

TODOS OS COEFICIENTES DA TABELA SUPRA-APRESENTADA, ESTÃO REFERENCIADOS AO NOVO PARÂMETRO R- 8N

III - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os presentes intervalos de valores de venda para avaliação das construções/benfeitorias/edificações, conforme detalhadamente descritas e caracterizadas no Estudo de Edificações – Valores de Venda – 2002, passam a ser reconhecidos como representação atual do mercado, passíveis de serem aplicados no ambiente judicial como um todo (dada sua fundamentação) e, de modo especial e inequívoco, nas Varas da Fazenda Pública, em qualquer ação que verse sobre avaliação imobiliária.

Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

IV - ENCERRAMENTO

A presente adequação ao EEVV/2002 é composta por 04 folhas, sendo que esta, a última, vai datada e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 29 de junho de 2007

A COMISSÃO DE PERITOS

CLAUDIO GUEDES	**LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS**
EDUARDO ELIAS FRANHANI	**MARCO ANTÔNIO DELLA PAOLERA**
FLÁVIO F. FIGUEIREDO	**NASSER CHICANI**
JOSÉ ZARIF NETO	**ROBERTO LEOMIL GARCIA**

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

III- RECOMENDAÇÕES

III.1- RECOMENDAÇÕES GERAIS

Considerando que a ótica das análises efetuadas pela Comissão tem como parâmetro as edificações que atendem a legislação pertinente e a boa técnica construtiva, recomenda-se que os peritos, bem como os auxiliares técnicos das partes, ponderem na avaliação:

III.1.1- a característica da edificação em relação ao seu entorno, em especial no que diz respeito à Lei de Uso e Ocupação do Solo e ao Código de Obras e Edificações;

III.1.2- a regularidade da edificação em relação ao cadastro imobiliário municipal e ao registro imobiliário;

III.1.3- as características da edificação no que tange à ventilação, iluminação e insolação;

III.1.4- as características da edificação quanto à sua planta de distribuição interna;

III.1.6- na hipótese de uma ou mais das análises recomendadas mostrar relevante anomalia, deve o técnico estabelecer, justificadamente, a eventual menor valia.

III.1.7- faz-se necessário ressaltar que os valores recomendados neste trabalho dizem respeito a valores de venda, não sendo admitido o acréscimo de qualquer fator a título de vantagem da coisa feita;

III.1.8- as descrições apresentadas refletem as características de maior incidência em cada tipo;

III.1.10- as especificações relativas a acabamentos, equipamentos, etc., foram aquelas relativas à atual tendência de mercado;

III.1.11- as características descritas em cada um dos itens, isoladamente, não autorizam a classificação no padrão respectivo;

III.1.11- recomenda-se que após o enquadramento no padrão seja precedido da comparação com os demais, em especial, com aqueles situados imediatamente antes e depois.

III.1.12- recomenda-se, para os Grupos Apartamentos, Lojas, Escritórios e Galpões, sempre que possível, a utilização do método comparativo, utilizando-se os parâmetros definidos e fixados para a homogeneização.

III.2- RECOMENDAÇÕES ESPECIAIS

III.2.1- Depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação

O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{OC}, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

A vida referencial (I_r) e o valor residual (***R***) estimados para os padrões especificados neste estudo são:

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PUBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I_r"- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	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	60	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – e a vida referencial – I_r – relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

A idade da edificação na época de sua avaliação - I_e – 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 - I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do Quadro A que segue:

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

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.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2

I_e/I_r*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

III.2.2- Nas desapropriações parciais, os cômodos atingidos parcialmente, desde que resulte o remanescente deles inaproveitáveis (por exemplo: dimensões diminutas), devem ser indenizados pela sua área total, sem prejuízo de eventual valor relativo à readaptação da fachada previsto no item seguinte;

III.2.3- Nas desapropriações parciais devem ser previstos, além do valor relativo às benfeitorias e edificações efetivamente atingidas, em sendo o caso, os custos de adaptação do fecho, da fachada, mudança do cavalete de entrada de água, de energia elétrica, gás, telefone e de tv.;

III.2.4- A perda parcial ou total de recuos em alguns casos pode sujeitar a edificação à poluição sonora, ambiental, etc.. Nas situações em que o recuo remanescente resulte inferior ao mínimo exigido pela legislação e a depreciação da construção seja devida, está poderá

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

corresponder a até 50% do valor de sua parcela contida na faixa de terreno com largura igual ao recuo mínimo, limitado ao recuo mínimo legal, a partir a linha expropriatória, variando proporcionalmente à parcela de recuo perdido em relação ao primitivo, ou seja:

$$D_r = 0{,}50 * V_{CD} * (r_p - r_R)/r_L$$

Onde:
D_r = depreciação da construção pela perda ou redução de recuo
V_{CD} = valor da construção contida na faixa de recuo deslocada
r_P = recuo primitivo, igual ou menor que o recuo legal
r_R = recuo remanescente
r_L = recuo mínimo legal

NOTA: Nas desapropriações parciais em que o terreno é ocupado com edificações que possuam recuos maiores que os obrigatórios em razão de projeto arquitônico específico, poderá ser prevista desvalorização dessas edificações, mesmo que os recuos remanescentes obedeçam aos mínimos obrigatórios, desde que justificadas.

III.2.5- As características gerais e dos acabamentos especificados são aqueles de maior incidência, atualmente, em cada padrão, recomendando-se que na avaliação de construções antigas, sejam levadas em consideração as características próprias de sua época para efeito de enquadramento nos padrões deste estudo.

III.2.6- Para enquadramento nos padrões referendados neste estudo é necessário observar o conjunto das especificações, considerando a distribuição interna, a qualidade dos acabamentos e da mão-de-obra empregados, assim como o tipo da edificação em relação às de seu entorno e a proporção adequada da área construída em relação à superfície do terreno que ocupa.

III.2.7- Para as edificações dos grupos Apartamentos, Escritórios e Galpões recomenda-se, preferentemente, o uso do método comparativo, servindo os parâmetros definidos e fixados neste estudo como referencial para as homogeneizações.

III.2.8- Os valores unitários para as Lojas devem ser obtidos pelo uso do método comparativo direto, podendo, em casos excepcionais, ser obtido em função do enquadramento no padrão construtivo da edificação que a contenha ou, ainda, em outro padrão previsto neste estudo.

III.2.9- Na hipótese de não ser viável estabelecer com segurança o valor unitário para Casas de padrão Luxo, a partir do valor fixado neste trabalho, recomenda-se o metido comparativo. Na impossibilidade, admite-se orçamento específico, com acréscimo justificado de fator a título "vantagem da coisa feita".

III.2.10- As garagens, corredores e coberturas acessórias das residências devem ser avaliadas pelo mesmo valor unitário atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, deverá ser adotado o valor correspondente.

III.2.11- O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinqüenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos.

III.2.12- Nos casos em que a existência de pisos especiais, por exemplo: de alta resistência à abrasão, carga ou a agentes químicos, não estejam previstos no padrão, o sobre valor relativo a eles deve ser avaliado à parte, utilizando-se, para tanto, planilhas de composição de preços.

III.2.13- Nas desapropriações parciais, em não havendo a possibilidade de relocação da vaga de estacionamento de auto no terreno, o valor da depreciação da edificação (atingida parcialmente ou não) a esse título deverá ser equiparada, no máximo, à capitalização, à taxa de renda de 10% ao ano, do valor do aluguel mensal médio na região, apurado pelo método comparativo, independentemente da indenização da parcela do terreno atingido.

NOTA 1: Nos imóveis residenciais o número de vaga a ser considerado é aquele assim determinado no projeto aprovado e, quando não for possível sua fixação, sugere-se os seguintes números máximos:

Padrão	Nº de vagas máximo
Rústico e Simples	01
Médio	02
Superior	03
Fino	04
Luxo	05

NOTA 2: Nos imóveis residenciais adaptados para o uso em Serviços/Comércio, desde que situados em locais em que tais atividades sejam permitidas, o número de vagas será

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

COMISSÃO DE PERITOS DAS DD. VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL
Portaria CAJUFA nº 01/99

aquele constatado, quando deverá ser levado em consideração, além das dimensões mínimas legais. Para determinação do valor locativo deve ser levado em conta o período de utilização.

III.2.14- Nos casos em que o valor da indenização correspondente à expropriação parcial (valor do terreno e das edificações necessárias + valor da depreciação do terreno e da construção remanescentes + valor das obras e serviços de adaptação do remanescente) ultrapassar o valor de mercado do imóvel original, deve ser oferecida a opção de indenização total.

III.2.15- As construções acessórias na Classe Residencial, tais como: garagem e terraço, serão avaliados pelo mesmo valor atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Em sendo destacadas e/ou possuindo características diferentes, o valor atribuído será aquele específico para o seu padrão.

III.2.16- Havendo no mesmo imóvel edificações com padrões diferentes, cada uma deve ser avaliada no seu respectivo padrão.

III.2.17- Construções e benfeitorias acessórias ou especiais, tais como: pavimentação, guarita, reservatório de água, cabine de força, etc., devem ser avaliadas em separado.

III.2.18- As edificações e benfeitorias não previstas neste estudo deverão ser analisadas especificamente e o valor adotado deverá ser devidamente justificado.

III.2.19- Em razão da sistemática adotada para este estudo, o fator oferta quando aplicado para a determinação do valor residual do terreno em elementos comparativos de terreno com construção, deve ser sobre o valor global da oferta, e não apenas na parcela terreno.

IV- ENCERRAMENTO

O presente estudo é composto de vinte e três folhas, sendo que esta, a última, vai datada e assinada pelos membros da Comissão de Peritos.

São Paulo, 26/abril/2002.

A COMISSÃO DE PERITOS

ÁLVARO MARTINIANO DE AZEVEDO JR.

CLAUDIO ANDRÉ SAYEG

CLAUDIO GUEDES

FAUSTO VANZIM BRAIDATTO

FLAVIO F. FIGUEIREDO

HUGO ANDRADE DE SOUZA JÚNIOR

JOÃO DORIVAL DE FREITAS

JOAQUIM VICENTE REZENDE LOPES

JOSÉ LUIZ V. MACEDO BRANDÃO

MARCOS GRAVA ZINNI

MAURO DE CARVALHO SENNA

MAURO MARDINO F. SCACCHETTI

PAULO MOREIRA DA SILVA

ROBERTO LEONIL GARCIA

SERGIO CAMBOS CARNEIRO

SERGIO LUIZ R. DOS S. NOVAES

SHUN IWASSUNO

WALMIR PEREIRA MODOTTI

WALTER PEREIRA MONTEIRO JÚNIOR

JAIR DOS ANJOS PESSOA
REPRESENTANTE. DA P.M.S.P.

Colaborou:
Ana Maria de Biazzi D. de Oliveira
Pelo IBAPE

Obs.: substitui o estudo datado de 22/04/02 em razão da correção da numeração dos itens e das folhas.

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código JbXjZgff.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	8	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85

Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — Nº Matrícula do Imóvel: 7.200 — Matrícula Individualizada 1: - -

Endereço do imóvel avaliando: Rodovia BA-522 — Nº: S/N — Complemento: -

Bairro: Caroba — Cidade: Candeias — UF: BA — CEP: 43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Industrial — Padrão da região: Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	☐ Comércio
☐ Telefone	☐ Rede bancária
■ Pavimentação	☐ Escola
☐ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☐ Gás canalizado	☐ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

TERRENO

Formato: Regular — Topografia: Plana — Área Averbada em Matrícula: 1.919,74 m²

Fração Ideal: 100,00% — Frente (m): - — Fundo (m): - — Lado Esq.(m): - — Lado Dir.(m): -

Situação: Meio de Quadra — Nº de Frentes: 1 — Zoneamento: Industrial

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 1919,74

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 549.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA. — CREA Nº: 3000091562BA — ART: BA20180206306

Candeias, 05 de dezembro de 2024

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Mariana O Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 7gfZYtSL.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 9.000.000,00	Fonte:	Carlos Brasil
		Tel./site/e-mail:	(71) 99905-1140		
		Endereço:	BA 521, de frente a Rodstar, 12°42'54.5"S 38°28'15.0"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 50.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 1		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 5.700.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 29.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 2		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.200.000,00	Fonte:	Peter
		Tel./site/e-mail:	(71) 99689-3607		
		Endereço:	BA 521, 12°43'13.4"S 38°28'21.4"W		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 3		Obs:			
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 7gfZYtSL.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.025.000,00	Fonte:	Nen Filho
		Tel./site/e-mail:	(71) 99945-3011		
		Endereço:	BA 521 (pista de acesso ao porto)		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	Terreno:	20.100,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			
Foto dado 4					
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 2.700.000,00	Fonte:	Jane Santana
		Tel./site/e-mail:	(71) 98875-7878		
		Endereço:	BA 521 (-12°43'14.2",-38°28'22.7")		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Candeias / BA
		Tipo:	[x] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:	Terreno:	20.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			
Foto dado 5					
Informações relevantes:					

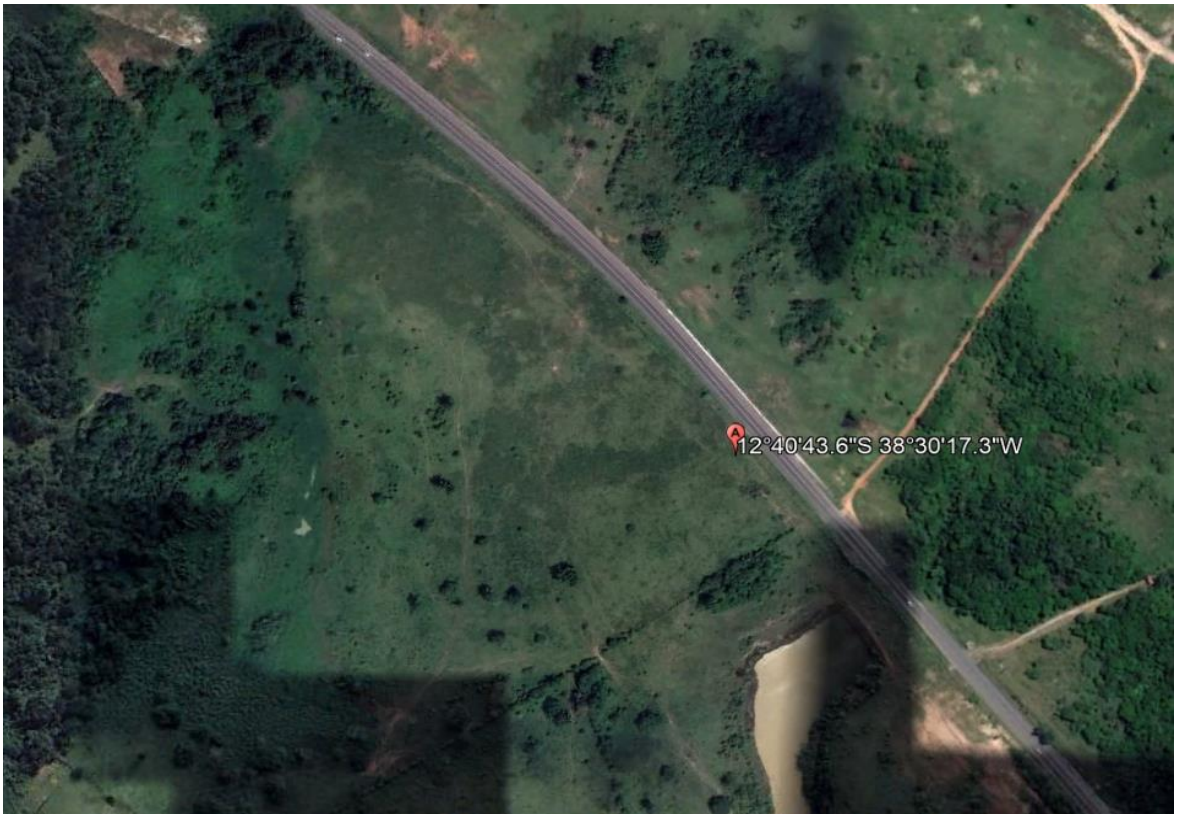
R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
9.000.000,00	0,95	8.550.000,00	50.000,00	171,00	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,25	299,76
5.700.000,00	0,95	5.415.000,00	29.000,00	186,72	1,00	1,00	1,40	1,00	1,00	1,25	308,84
4.200.000,00	0,95	3.990.000,00	20.000,00	199,50	1,00	1,00	1,34	1,00	1,00	1,25	317,21
4.025.000,00	0,95	3.823.750,00	20.100,00	190,24	1,00	1,00	1,34	1,00	1,00	1,25	302,67
2.700.000,00	0,95	2.565.000,00	20.000,00	128,25	1,00	1,00	1,34	1,00	1,00	1,25	203,92
		Média (R$/m²)		175,14					Média		**286,48**
		Desvio Padrão (R$/m²)		28,16					30% +		372,42
		Coeficiente de Variação Inicial		16,08%					30% -		200,54
								Área referência	1.919,74		**286,48**
								Valor da unidade			**549.964,51**
								Valor adotado			**549.000,00**
								Unitário adotado			**285,98**

Méd. Área Comparativos	**27820,00**
(-50%) da área do avaliando	959,87
(+50%) da área do avaliando	2879,61
Relação Avaliando x Amostra	**Alta**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 318,45	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 254,51	Únitário Médio Saneado	R$ 286,48
Intervalo de confiabilidade	22,32%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	46,63	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	16,28%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	ERRO		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 7gfZYtSL.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 7gfZYtSL.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	11	-
-	-		
-	-		

Proponente	CPF/CNPJ
Premier Capital Fomento Mercantil Ltda	08.186.146/0001-85

Proprietário	Nº Matrícula do Imóvel	Matrícula Individualizada 1
Viramoda Comércio Digital Ltda	8.196	- -

Endereço do imóvel avaliando	Nº	Complemento
Rodovia BA-096, km 66 - Faz Boa Esperança	S/N	Área 03

Bairro	Cidade	UF	CEP
-	Simões Filho	BA	43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Industrial	Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	☐ Comércio
☐ Telefone	☐ Rede bancária
■ Pavimentação	☐ Escola
☐ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☐ Gás canalizado	☐ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	520.366,00 m²

Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
100,00%	-	-	-	-

Situação	Nº de Frentes	Zoneamento
Meio de Quadra	1	Industrial

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 520366,00

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 17.056.000,00**

Nome da empresa	CREA Nº	ART
CONSUL ENGENHARIA LTDA.	3000091562BA	BA20180206306

Simões Filho , 05 de dezembro de 2024

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Mariana O Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código PHT2VG7D.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	**1**	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 10.500.000,00	Fonte:	Francisco Murici
		Tel./site/e-mail:	(71) 98857-9410		
		Endereço:	Rodovia BA 093		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Simões Filho / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 300.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			
Foto dado 1					
Informações relevantes:					

Dado nº:	**2**	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.370.000,00	Fonte:	Claudio Abis
		Tel./site/e-mail:	(71) 99134-6306		
		Endereço:	Simões Filho - Prox. a Prefeitura		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Simões Filho / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 291.666,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			
Foto dado 2					
Informações relevantes:					

Dado nº:	**3**	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 8.000.000,00	Fonte:	Eleven Imoveis
		Tel./site/e-mail:	(71) 98816-5000		
		Endereço:	BR 324 (Próximo ao Café Maria Antônia).		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Simões Filho / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 300.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			
Foto dado 3					
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código PHT2VG7D.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	x oferta	transação
		Valor venda/oferta:	R$ 5.070.000,00	Fonte:	Domingues	
		Tel./site/e-mail:	(71) 99198-0952			
		Endereço:	Estrada de Acesso à BA 523, s/nº			
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Simões Filho / BA	
		Tipo:	Terreno/Gleba/Lote			
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno:	169.000,00
		Localização:	ótima boa x regular ruim			
Foto dado 4		Obs:				
Informações relevantes:						

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	x oferta	transação
		Valor venda/oferta:	R$ 3.500.000,00	Fonte:	Mailson	
		Tel./site/e-mail:	(71) 99271-3070			
		Endereço:	Rodovia BA 093			
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Simões Filho / BA	
		Tipo:	Terreno/Gleba/Lote			
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno:	100.000,00
		Localização:	ótima boa x regular ruim			
Foto dado 5		Obs:				
Informações relevantes:						

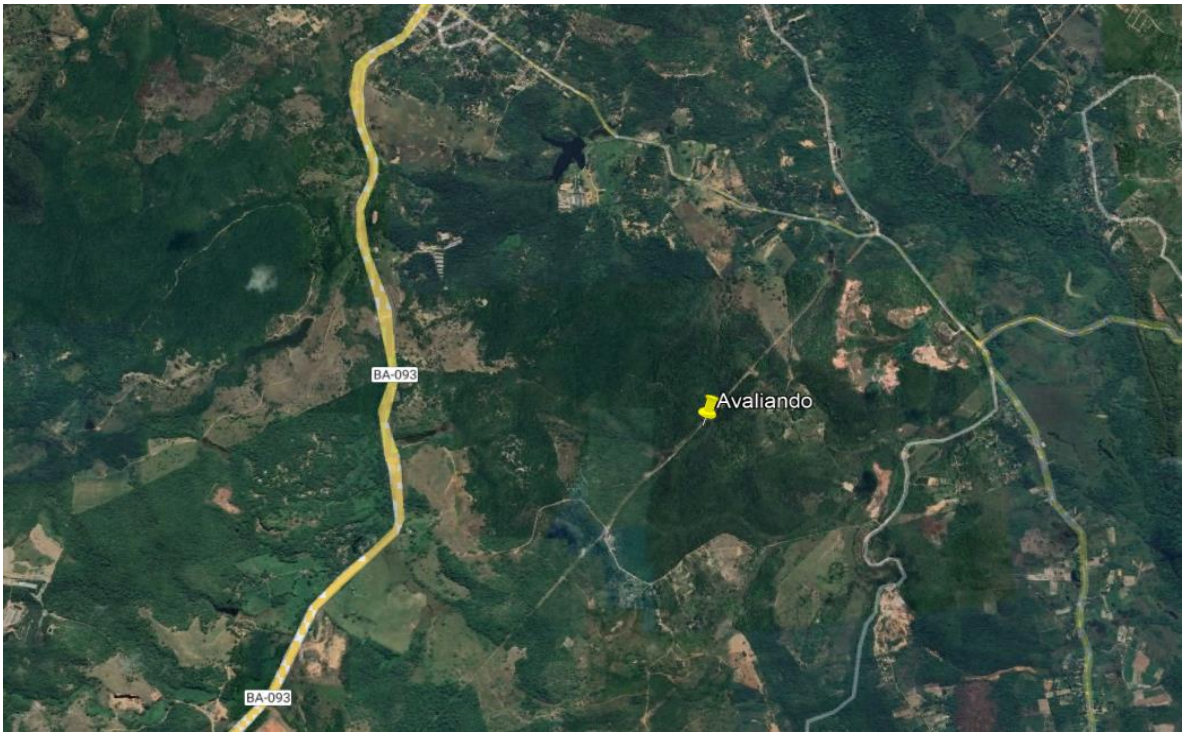
R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
10.500.000,00	0,95	9.975.000,00	300.000,00	33,25	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	31,02
4.370.000,00	0,95	4.151.500,00	291.666,00	14,23	1,00	1,40	0,93	1,00	1,00	1,30	23,20
8.000.000,00	0,95	7.600.000,00	300.000,00	25,33	1,00	1,20	0,93	1,00	1,00	1,25	35,04
5.070.000,00	0,95	4.816.500,00	169.000,00	28,50	1,00	1,20	0,87	1,00	1,00	1,25	37,59
3.500.000,00	0,95	3.325.000,00	100.000,00	33,25	1,00	1,10	0,81	1,00	1,00	1,20	37,04
		Média (R$/m²)		26,91					Média		**32,78**
		Desvio Padrão (R$/m²)		7,84					30% +		42,61
		Coeficiente de Variação Inicial		29,14%					30% -		22,94
								Área referência	520.366,00		**32,78**
								Valor da unidade			**17.056.687,60**
								Valor adotado			**17.056.000,00**
								Unitário adotado			**32,78**

Méd. Área Comparativos	**232133,20**
(-50%) da área do avaliando	260183,00
(+50%) da área do avaliando	780549,00
Relação Avaliando x Amostra	**Baixa**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 36,85	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 28,70	Únitário Médio Saneado	R$ 32,78
Intervalo de confiabilidade	24,86%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	5,94	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	18,13%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	OK		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código PHT2VG7D.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código PHT2VG7D.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	12	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85

Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — Nº Matrícula do Imóvel: 8.199 — Matrícula Individualizada 1: - -

Endereço do imóvel avaliando: Rodovia BA-096, km 66 - Sítio Bang-Bang — Nº: S/N — Complemento: Área 03

Bairro: Caroba — Cidade: Candeias — UF: BA — CEP: 43805-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Industrial — Padrão da região: Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	☐ Comércio
☐ Telefone	☐ Rede bancária
■ Pavimentação	☐ Escola
☐ Esgoto Pluvial	☐ Lazer
☐ Gás canalizado	☐ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

TERRENO

Formato: Regular — Topografia: Plana — Área Averbada em Matrícula: 160.295,00 m²

Fração Ideal: 100,00% — Frente (m): - — Fundo (m): - — Lado Esq.(m): - — Lado Dir.(m): -

Situação: Meio de Quadra — Nº de Frentes: 1 — Zoneamento: Industrial

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 160295,00

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 5.707.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA. — CREA Nº: 3000091562BA — ART: BA20180206306

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Candeias , 05 de dezembro de 2024

Mariana O Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código P7WGpLWy.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	**1**	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 10.500.000,00	Fonte:	Francisco Murici
		Tel./site/e-mail:	(71) 98857-9410		
		Endereço:	Rodovia BA 093		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Simões Filho / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 300.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			
Foto dado 1					
Informações relevantes:					

Dado nº:	**2**	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 4.370.000,00	Fonte:	Claudio Abis
		Tel./site/e-mail:	(71) 99134-6306		
		Endereço:	Simões Filho - Prox. a Prefeitura		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Simões Filho / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 291.666,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			
Foto dado 2					
Informações relevantes:					

Dado nº:	**3**	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 8.000.000,00	Fonte:	Eleven Imoveis
		Tel./site/e-mail:	(71) 98816-5000		
		Endereço:	BR 324 (Próximo ao Café Maria Antônia).		
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Simões Filho / BA
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 300.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			
Foto dado 3					
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código P7WGpLWy.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	x oferta	transação
		Valor venda/oferta:	R$ 5.070.000,00	Fonte:	Domingues	
		Tel./site/e-mail:	(71) 99198-0952			
		Endereço:	Estrada de Acesso à BA 523, s/nº			
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Simões Filho / BA	
		Tipo:	Terreno/Gleba/Lote			
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno:	169.000,00
		Localização:	ótima	boa	x regular	ruim
Foto dado 4		Obs:				
Informações relevantes:						

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	x oferta	transação
		Valor venda/oferta:	R$ 3.500.000,00	Fonte:	Mailson	
		Tel./site/e-mail:	(71) 99271-3070			
		Endereço:	Rodovia BA 093			
		Bairro:	Zona Industrial	Cidade/UF:	Simões Filho / BA	
		Tipo:	Terreno/Gleba/Lote			
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno:	100.000,00
		Localização:	ótima	boa	x regular	ruim
Foto dado 5		Obs:				
Informações relevantes:						

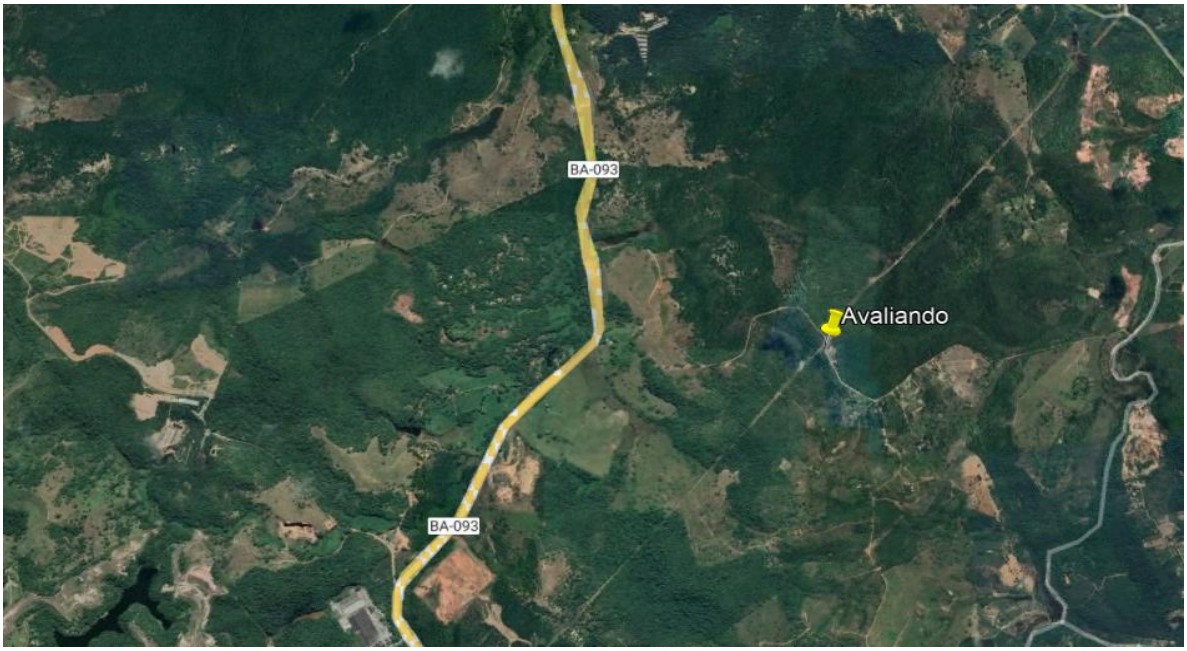
R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
10.500.000,00	0,95	9.975.000,00	300.000,00	33,25	1,00	0,80	1,08	1,00	1,00	1,30	39,27
4.370.000,00	0,95	4.151.500,00	291.666,00	14,23	1,00	1,18	1,08	1,20	1,00	1,30	25,02
8.000.000,00	0,95	7.600.000,00	300.000,00	25,33	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,30	34,99
5.070.000,00	0,95	4.816.500,00	169.000,00	28,50	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,30	37,42
3.500.000,00	0,95	3.325.000,00	100.000,00	33,25	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,30	41,33
		Média (R$/m²)		26,91					Média		**35,61**
		Desvio Padrão (R$/m²)		7,84					30% +		46,29
		Coeficiente de Variação Inicial		29,14%					30% -		24,92
								Área referência	160.295,00		**35,61**
								Valor da unidade			**5.707.359,91**
								Valor adotado			**5.707.000,00**
								Unitário adotado			**35,60**

Méd. Área Comparativos	**232133,20**
(-50%) da área do avaliando	80147,50
(+50%) da área do avaliando	240442,50
Relação Avaliando x Amostra	**Normal**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 39,97	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 31,24	Únitário Médio Saneado	R$ 35,61
Intervalo de confiabilidade	24,50%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	6,36	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	17,87%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	OK		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código P7WGpLWy.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código P7WGpLWy.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Maio 2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEL URBANO

Tipo: **Prédio Comercial/Galpão**

Avenida São Paulo das Missões, n° 57.
Jardim Barueri
Barueri-SP

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

ÍNDICE

1. INTERESSADO..... 03

2. PROPRIETÁRIO..... 03

3. OBJETO DE AVALIAÇÃO..... 03

4. FINALIDADE..... 03

5. VISTORIA..... 03

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO..... 06

7. METODOLOGIA EMPREGADA..... 08

8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS..... 09

9. CONSIDERAÇÕES GERAIS 10

10. NÍVEL DE RIGOR..... 10

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM..... 13

12. CONCLUSÕES..... 13

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES..... 14

14. ENCERRAMENTO..... 14

ANEXOS

ANEXO I PLANILHA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO II CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ANEXO III RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO E DOCUMENTOS FORNECIDOS.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

1. INTERESSADO

Ricardo Helminger Fernandes

2. PROPRIETÁRIO

Wanderley Fernandes

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto do presente estudo trata-se do valor de mercado do prédio comercial situado na Avenida São Paulo das Missoes,57, bem como seu valor de venda forçada.

4. FINALIDADE

A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado do objeto descrito no item 3 deste laudo.

5. VISTORIA

Vistoria realizada em 10 de maio de 2.022.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

05.01 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

05.01.01 **- Características Físicas**

Barueri é um município da Região Metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, na Região Sudeste do Brasil. Dista 26 km da Praça da Sé, marco zero da capital paulista. O município é formado pela sede e pelos distritos de Aldeia, Jardim Belval e Jardim Silveira.

Barueri é um dos principais centros financeiros do estado de São Paulo, e um dos polos empresariais mais famosos do Brasil.

Sua economia baseia-se em sua arrecadação de impostos, em especial o imposto sobre serviços de qualquer natureza, proveniente da prestação de serviços. A cidade abriga o bairro de Alphaville, um dos centros empresariais mais renomados do país, contando com sedes e filiais de grandes empresas como Boa Vista SCPC, AES Brasil, Azul Linhas Aéreas Brasileiras, Cielo, HP Brasil, Redecard, Wal-Mart Brasil entre outras. Possui a alíquota de ISS mais baixa da Região Metropolitana de São Paulo, que varia entre 2% e 3%, conforme dados da prefeitura de Barueri.

A cidade é a 14ª mais rica do Brasil, com um produto interno bruto de 26 994 700 reais, superior a 18 capitais estaduais e grandes cidades do interior do país, sendo o sexto maior do estado de São Paulo, atrás apenas das cidades de São Paulo, Guarulhos, Campinas, Osasco e São Bernardo do Campo. Esses números, aliados à qualidade de vida que a região oferece, tem atraído cada vez mais pessoas interessadas em viver na cidade, o que consequentemente acaba gerando grande procura por imóveis.

Parques empresariais

Barueri possui um Parque industrial bem desenvolvido. A tendência é o crescimento neste segmento em razão dos seguintes fatores: proximidade da capital paulista e rota para o Mercosul, política de baixa tributação garantida por Lei; disponibilidade de mão de obra qualificada, infraestrutura para a instalação de novas empresas: sistema viário, asfalto, [[iluminação pública, ligação de água, entre outros.

São cinco os parques empresariais em Barueri:

- Alphaville e Tamboré.
- Jardim Califórnia.
- Jardim Belval.
- Votupoca.
- Jardim São Luiz.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

05.01.02 - Melhoramentos Públicos

A região é dotada dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, luz domiciliar, telefonia, coleta de lixo, pavimentação, guias, sarjetas e iluminação pública.

05.01.03 ***- Serviços Comunitários***

A região é servida de serviços comunitários, tais como: transporte público, correio, comércio e serviços, igrejas entre outros.

05.01.04 ***- Potencial de Aproveitamento***

Na região do bairro Jardim Barueri predomina o uso misto, com casas e apartamentos de médio padrão. A região possui densidade demográfica e ocupacional alta.

No bairro também é possível encontrar inúmeros imóveis comerciais, o que faz com que a procura por moradia na região esteja crescendo.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

05.02 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

05.02.01 **- Localização e Identificação**

Avenida São Paulo das Missões, n° 57, Jardim Barueri, Município de Barueri SP. A região apresenta densidade demográfica e ocupacional alta; com o padrão de construção médio. O gabarito das construções é predominantemente vertical, com comércio e imóveis residenciais de médio padrão.



Localização do Prédio Comercial

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

05.02.02 **- Descrição do Imóvel**

05.02.02.01**- Terreno**

Terreno urbano, situado na Avenida São Paulo das Missões, constituído de parte dos lotes números 07 e 09, e pelo lote número 08, todos na Quadra 03, do Jardim Barueri, no Distrito Município e Comarca de Barueri, desse Estado, medindo 14,00 metros de frente para a Avenida São Paulo; 40,00 metros do lado direito de quem da citada avenida olha para o imóvel, confrontando com o remanescente do lote número 07;40,00 metros do lado esquerdo confrontando com o remanescente do lote número 09 e 14,00 metros nos fundos, confrontando com o lote número 23 e com partes dos lotes números 22 e 24, todos da mesma quadra, encerrando a área de 560,00 m².

05.02.02.02**- Construção**

Trata-se de um prédio comercial com área averbada de 478,19 m², e com uma área não averbada de 225,00 m² aproximadamente.

Para efeitos de cálculo foi utilizada uma área construída de 700,00 m².

O imóvel é composto por dois pavimentos possuindo diversas salas de escritório, banheiros no piso superior e no piso inferior fábrica, vestiários, estoque, depósito e cozinha.

O imóvel encontra-se registrado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP, sob matrícula 135.756.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário para imóveis residenciais na região é bom, pois se trata de uma região de predominância residencial contando com infraestrutura básica disponível para os moradores locais. Apresenta uma densidade ocupacional alta, e ótima localização favorecendo a procura de imóveis na região.

Constatamos uma quantidade razoável de vendedores atuando nesta área.

Desempenho do mercado	Normal
Absorção pelo mercado	Normal
Número de ofertas	Normal
Nível de demanda	Normal

Foi observado durante a pesquisa que as ofertas são negociadas tanto com imobiliárias da região como diretamente com os proprietários.

Adquiriu-se 23 elementos comparativos da região com as mesmas características do imóvel em análise; sendo um discrepante.

7. METODOLOGIA EMPREGADA

Para este estudo, procedeu-se na busca de elementos, tendo como suporte avaliador, imóveis com as mesmas características do avaliando. O método utilizado no presente laudo para a determinação do valor de mercado do imóvel foi o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, através de análise de regressão linear, Inferência Estatística.**

Para se encontrar o valor de um imóvel especifico, utilizando a comparação de dados, é preciso antes se obter uma amostra do mercado (composta de imóveis semelhantes, transacionado na mesma época e local). De posse desses dados, pode-se compilar um modelo do comportamento do mercado, utilizando um programa de estatística, no caso desse laudo em questão o software utilizado foi o SISREN.

O método é baseado na análise de informações sobre preços de propriedades comparáveis com a que está sendo avaliada, levando-se em conta as similaridades entre diferentes imóveis.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Devido ao fato de a maioria dos elementos pesquisados se encontrarem em condomínios e bairros próximos da área avaliada, realizamos um estudo de mercado com alguns imóveis.

Percorrendo a região, obtivemos informações junto às imobiliárias e proprietários resultando numa amostra com 23 (vinte e três) elementos usados para cotejo, sendo um discrepante.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através da análise descritiva, conforme cálculo de inferência constante do Anexo II, os seguintes fatores foram considerados:

- **Área Construída** – Fator que considera a área das unidades apresentadas em metros quadrados. De 372,00 m² até 2.000,00 m².
- **Localização** – Fator que considera o padrão das unidades. Sendo 1 o básico, 2 bom e 3 ótimo
- **Idade Aparente-** Fator que considera a idade das unidades apresentadas em anos.
- **Valor Total** – Fator que considera o valor total do os imóveis apresentados.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

9. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Para efetuar o presente trabalho e atingir os objetivos desejáveis na presente avaliação, foram aplicados os seguintes conceitos e procedimentos:

- Considerou-se que todos os dados fornecidos pela empresa e apresentados neste relatório são verdadeiros;
- Este trabalho foi feito com base em informações obtidas junto a profissionais do contratante, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de nossos trabalhos qualquer tipo de procedimento de auditoria. Desta forma, a **ACP Arquitetura** não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações com relação às áreas utilizadas neste relatório;
- Não foram efetuadas investigações sobre dívidas e títulos de propriedade referentes aos bens contemplados neste relatório, seguindo em anexo com a documentação.

10. NÍVEL DE RIGOR

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada **- N.B.R. 14653/2011 parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos)** da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e os Uniform Standards of Professional Appraisal Practice da Appraisal Foundation, observando o código de Ética da American Society of Appraisers.

O critério geral empregado foi o de avaliar os bens, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

Em obediência ao que prescreve a NB 14653/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – respectivamente nos itens 9.5.1 e 9.5.2 – Graus de fundamentação no caso de modelos de Regressão Linear e Graus de Precisão no caso de modelos de Regressão Linear, este laudo se enquadrará nos seguintes quesitos conforme tabelas de somatória de pontos abaixo.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

Tabela de Graus de Fundamentação

Descrição	Grau		
	III	II	I
1-Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quando todas as variáveis analisadas	Completa quando as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma.
2-Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4-Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) O valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a)As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior,nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo.
5-Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6-Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

Tabela de enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 No Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 No mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

De acordo com as tabelas acima, fica enquadrado o respectivo laudo no grau de fundamentação II devido ao fato de atender a pontuação mínima de 10 pontos.

Tabela de Graus de Precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelo de Regressão Linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30 %	≤40 %	≤50%

De acordo com as tabelas acima, fica enquadrado o respectivo laudo no grau de Precisão II.

Após a análise das tabelas classificamos este trabalho como **Grau II** *referente à sua fundamentação* e **Grau III** *referente à sua precisão* para o imóvel na presente data para a modalidade de venda.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

Aplicando-se a metodologia de avaliação baseada na NB 14653/2003 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, nas condições acima descritas, determinou-se para o imóvel o seguinte valor de mercado conforme a equação obtida:

Tipologia Galpão (700,00m²)

Valor Total = e^(+15.16009303−0.00130223831 * Idade Aparente²+0.3286695487 * ln (Padrão Acabamento)+4.493282388E−007 * Área Privativa²)

Onde:

VT = R$ 3.357.556,55

Calculando para os limites, superior e inferior, com confiabilidade de 80%, se obtém:

Limite inferior = R$ 2.962.320,38
Limite superior = R$ 3.805.525,58
ou em números redondos considerando a vistoria e avaliação realizada e como por norma pode-se ter 1% de variação;

V_i = R$ 3.400.000,00

(Três milhões e quatrocentos mil reais)

12. CONCLUSÃO

Face o exposto, avaliamos o prédio comercial situado na Avenida São Paulo das Missões, número 57, bairro Jardim Barueri –Barueri/SP.

Galpão	Área Constr	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
	700,00	R$ 2.970.000,00	R$ 3.400.000,00	R$ 3.800.000,00

O valor de venda forçada foi estimado em R$ 2.400.000,00.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

As áreas utilizadas para efeito de cálculo foram extraídas de documentação do imóvel fornecido pelo interessado.

Foi utilizada a área fornecida através Quadro de áreas fornecido

14. ENCERRAMENTO

Data da vistoria: 10/05/2022

Data da pesquisa: 05/05/2022 à 13/05/2022.

Liquidez do imóvel: Normal

Data do Laudo: 13/05/2022

O presente laudo foi impresso em 14 (catorze) folhas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integram ainda este trabalho 03 Anexos, que se fizeram necessários.

São Paulo, 13 de maio de 2.022.



Mauricio Beretta Longo
CREA – 5062994513 – SP
ACP Arquitetura
CNPJ 06.012.607/0001-78

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código FLX0EMf9.

CAIXA

Laudo de Avaliação

nº 7891.0203.000316904/2020.01.01.01-000001 v.01

BANGU, RJ	Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
	Simplificado de uso Restrito	Unidade Isolada Construção	#Confidencial05	1 de 6

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria	UF	Município do Imóvel
Casa	RJ	ANGRA DOS REIS

Distrito / Localidade / Cidade	Bairro
ANGRA DOS REIS	ENCRUZO DA ENSEADA (CUNHAMBEBE)

Endereço do Imóvel

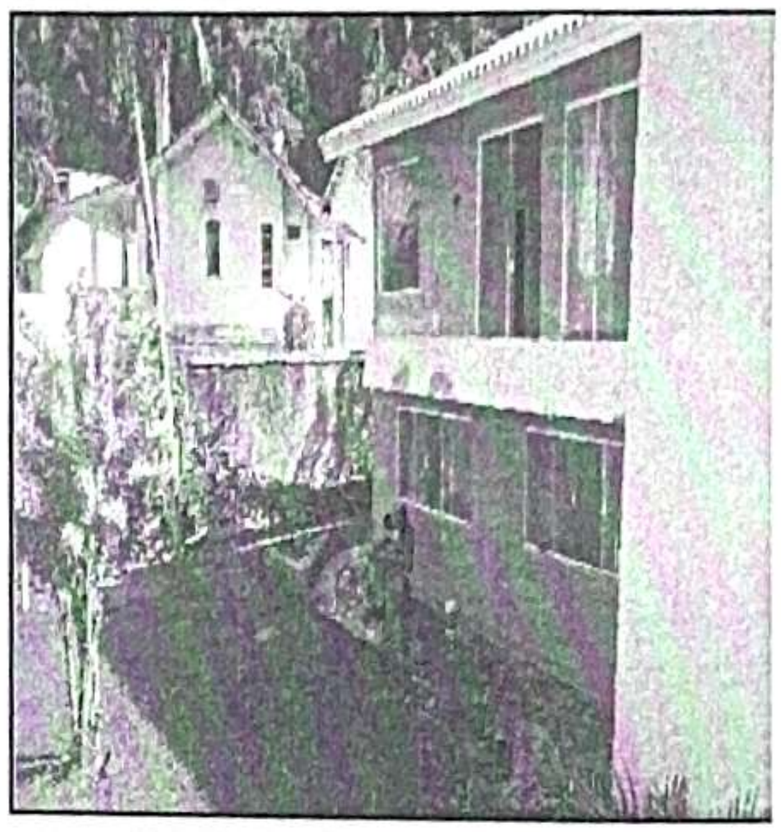
EST VEREADOR BENEDITO ADELINO, 3119.

Latitude Hemisfério	Graus	Min	Seg	Longitude Graus	Min	Seg	Datum	CEP
Sul	23°	01'	17,76"	44°	20'	25,512"	WGS84	23.931-470

Cad. Municipal	Finalidade	Objetivo	Interessado
	Aquisição	Valor de Compra e Venda	Cliente Agência ou de CCA

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Imóvel Considerado na Sua Real Condição



CARACTERISTICAS DA REGIÃO

Infra-Estrutura Urbana

Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.

Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Educação, Saúde, Segurança.

Padrão das Edificações na Região

Normal (c/ aspectos de alto)

Usos Predominantes no Logradouro

Residencial Unifamiliar.

Via de Acesso ao Endereço

Coletora ou Secundária

Região no Contexto Urbano	Influências Valorizantes	Influências Desvalorizantes
Região Não Central	Orla	Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Edificação

Implantação/Inserção	Vistoria	Data da Vistoria	Ocupação	Uso	Teto	Cobertura
Isolado	Interna e Externa	11/06/2020	Desocupado (aparentemente foi ocupado)	Residencial Unifamiliar	Laje	Telha de barro, com laje

Paredes Externas	Fachada Principal	Demais Fachadas	Esquadrias Fachada Principal	Demais Esquadrias
Alvenaria	Pintura/Textura	Pintura/Textura	Vidro Temperado	Vidro Temperado

Áreas Molhadas		Áreas Secas	
Pisos	Paredes Internas	Pisos	Idade Estimada (Anos)
Granito/Mármore 1ª	Porcelanato 1ª	Granito/Mármore 1ª	> 10 <= 20

Nº Subsolos	Nº Térreos	Nº Mezanimos	Nº Sobrelojas	Nº Pav Outros	Nº Coberturas	Qtd Pavimentos da Unidade
	1			1		2

Locação no Terreno	Vista Panorâmica	Orientação Solar	Vagas de Garagem Definidas			Taxa de Condomínio (R$)	Fração Ideal
			Total Cobertas	Total Descobertas	Total		
Isolada	Favorável	Favorável	2	2	4	0,00	

Compartimentos com Armários	Salões de Lazer	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação
0	0	Alto (superior, luxo)	Bom (aparência de usado)

Áreas de Construção Averbadas (m²)

Privativa Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Averbada
537,98			537,98

Áreas de Construção não Averbadas (m²)

Privativa Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total não Averbada
			0,00

Jalber Santana Nunes
Arquiteto - CAU A 10886-9
PROARQ - Proj. Arq. Ltda. EPP
CPF 233.[illegible]

Impresso por LarissaOliveira em 23/07/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código Nnh7YZei.

CAIXA

Laudo de Avaliação

nº 7891.0203.000316904/2020.01.01.01-000001 v.01

BANGU, RJ	Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
	Simplificado de uso Restrito	Unidade Isolada Construção	#Confidencial05	2 de 6

Áreas de Construção Totais(m²)

Privativa da Unidade	Privativa Descontínua	Comuns	Total Construída
537,98			537,98

Divisão Interna

1 Área de Serviço, 6 Banheiros Privativos, 1 Banheiro Privativo de Empregada, 1 Cozinha, 1 Despensa/Depósito, 2 Halls/Circulações, 2 Lavabos, 6 Quartos, 1 Quarto de Empregada, 2 Sacadas/Varandas, 2 Salas, Salão, .

39.... 436.000

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Espaço c/ Churrasqueira Privativo, Piscina Privativa.

Quase foi abrupto um chamado p/ conexão de terreno

Terreno da Unidade

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade	Posição	Cota / Greide	Formato Aproximado
3.347,00	49,79	67,22	Meio de Quadra	Abaixo	Irregular

Inclinação	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Vocação Principal
Declive para o Fundo	Total	Muro	Muro	Residência Unifamiliar

Lados do Terreno

49,79m de Frente, 39,60m de Fundos, 57,80m do Lado Esquerdo, 66,00m do Lado Direito

Empreendimento/condomínio

Nº de Prédios	Total de Unidades	Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento

Infra-Estrutura	Estado de Conservação

Terreno do Empreendimento

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade Equivalente (m)	Posição	Cota / Greide

Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Controle de Acesso

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se For o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Graves	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Aparentemente Não Possui	Aparentemente Não Possui	Aparentemente Possui	Aparentemente Possui

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM COMO GARANTIA E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA CAIXA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel Como Garantia:

Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel Como Garantia

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Aparenta Conformidade Com a Documentação

Jalber Santana Nunes
Arquiteto - CAU A-10286-9
PROARQ - Proj. Arq. Ltda
CPF: 233.747.057-[illegible]

Impresso por LarissaOliveira em 23/07/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código Nnh7Y2ei.

CAIXA

Laudo de Avaliação nº 7891.0203.000316904/2020.01.01.01-000001 v.01

BANGU, RJ	Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
	Simplificado de uso Restrito	Unidade Isolada Construção	#Confidencial05	3 de 6

DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida	Nível de Ofertas Verificado no Segmento	Líquidez Inferida para o Imóvel
Aparentemente Recessivo	Aparentemente Alto	Provavelmente Baixa

ESPECIFICAÇÕES

Método	Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
Comparativo de Dados	Grau I	Grau III

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação	Tipo de Valor Determinado	Data de Referência da Avaliação
Imóvel Considerado na Sua Real Condição	Valor de Compra e Venda	30/06/2020

Avaliação Global

Área (m²)		R$/m²		Valor Global (R$)
537,98	x	15.799,84		R$ 8.500.000,00

Avaliação Itemizada

Valor de Avaliação R$ 8.500.000,00 (OITO MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2)	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2)
----------	----------

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico	Formação	CREA / CAU	CPF/Matrícula
JALBER SANTANA NUNES	ARQUITETO	87.1.04128-7/D	233.747.057-15

Empresa	CNPJ	Representante Legal	CPF
PROARQ - PROJ. AVAL.ORCAM.E ARQUIT.LTDA	02.685.795/0001-44	JALBER SANTANA NUNES	233.747.057-15

Data	Responsável Técnico	Representante Legal	Outros
Angra dos Reis 30/06/2020	Jalber Santana Nunes Arquiteto - CAU/RJ A 10056-9 PROARQ - Proj. Aval. Orç. E Arq. Ltda CPF 233.747.057-15	Jalber Santana Nunes Arquiteto - CAU/RJ A 10056-9 PROARQ - Proj. Aval. Orç. E Arq. Ltda CPF 233.747.057-15	

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://www.simil.caixa.gov.br/simil/autenticadocumento.xhtml, informando o Código Verificador: 2921468.316904.

Impresso por LarissaOliveira em 23/07/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código Nnh7YZei.

CAIXA

Laudo de Avaliação nº 7891.0203.000316904/2020.01.01.01-000001 v.01

BANGU, RJ	Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
	Simplificado de uso Restrito	Unidade Isolada Construção	#Confidencial05	4 de 6

DOCUMENTOS REFERENTE AO IMÓVEL E/OU AO TRABALHO:

Matrícula da unidade 23970 / 1 / RJ / ANGRA DOS REIS / 19/05/2020
Matrícula da Unidade (Anexo).

NFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Acompanhante: Srº. Marcos (corretor)
Hora: 10:00hs
Notas:
1 - Alterações posteriores a data de emissão do documento apresentado são de responsabilidade da área contratante.
2 - Habite-se nº 1609/20 de 01/06/2020 da PMAR.
3 - Houve redução de 5% sobre o valor estimado tendo em vista o uso somente de dados em ofertas.
4 - Foi considerada a área de terreno onde esta edificada a o imóvel - Gleba A - Não considerada a área acima da Estrada - Gleba B.
5 - Pisos do quartos em tabua corrida e parte da sala principal com telhado aparente.
6 - Este laudo baseia-se na certidão do RGI nº 23 970 datada de 19/05/2020. Compete à área concessora verificar se na certidão atualizada de Inteiro teor da matrícula do imóvel constam alterações que possam afetar a Garantia."
7 – Equação de Regressão:Valor Unitário = e^(+6,22576901+0,4776305724 * Localização-0,0003250733631 * Área Privativa+0,01053492244 * Área do Terreno½+0,2474274954 * Est. Cons/Pad. Acabamento+0,6822652009 * Beira Mar/Canal)#2,00;537,98;3.347,00;3,00;2,00

Jalber Santana Nunes
Arquiteto - CAU/RJ A10866-8
PROARQ - Proj. Arq. Ltda
CPF: 233.[illegible]

Impresso por LarissaOliveira em 23/07/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código NnN7Y2ei.

CAIXA

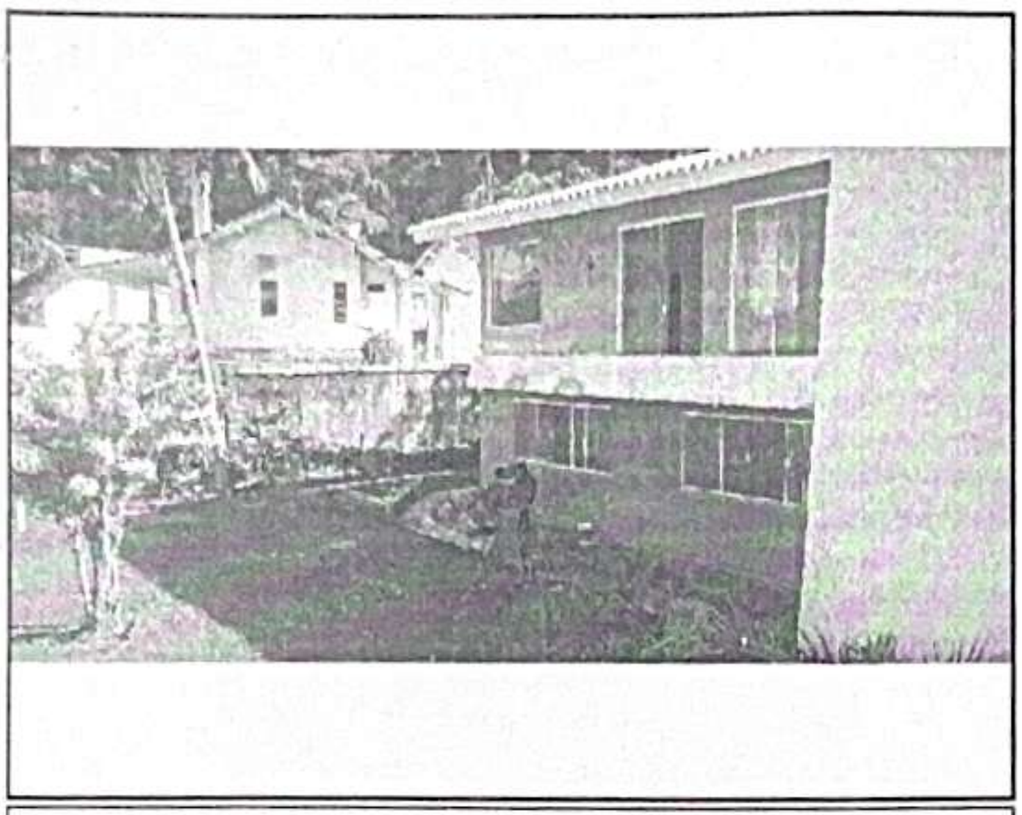
BANGU, RJ

Laudo de Avaliação

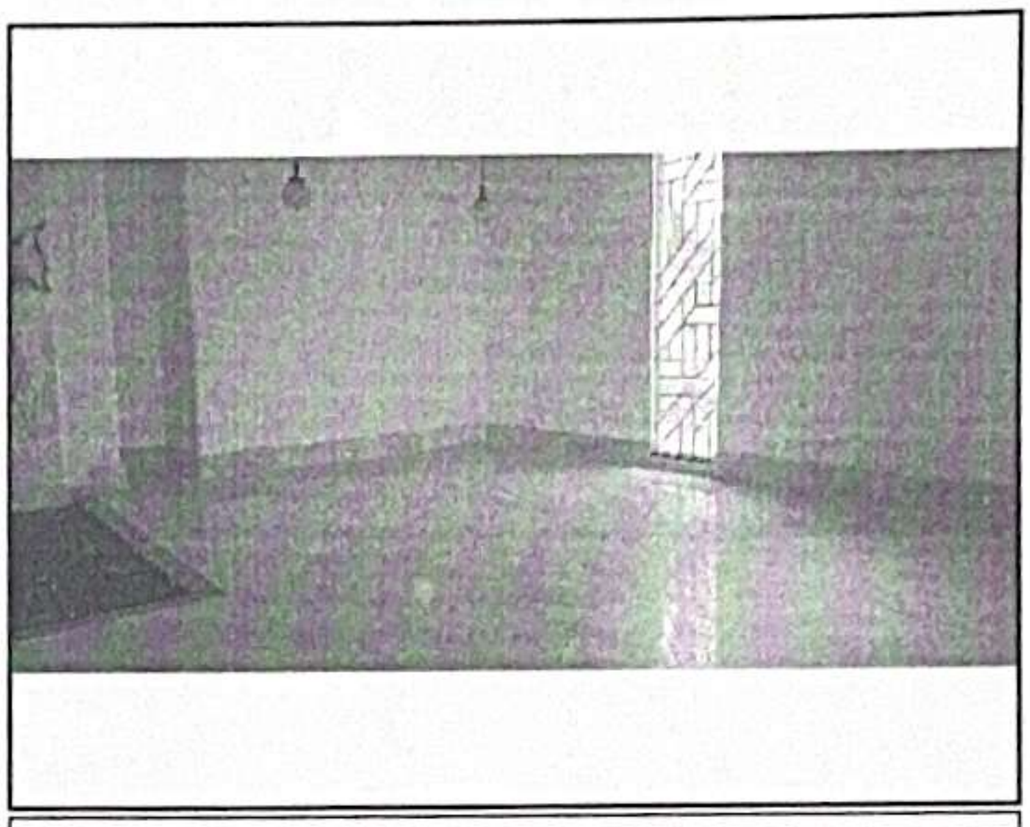
nº 7891.0203.000316904/2020.01.01.01-000001 v.01

Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
Simplificado de uso Restrito	Unidade Isolada Construção	#Confidencial05	5 de 6

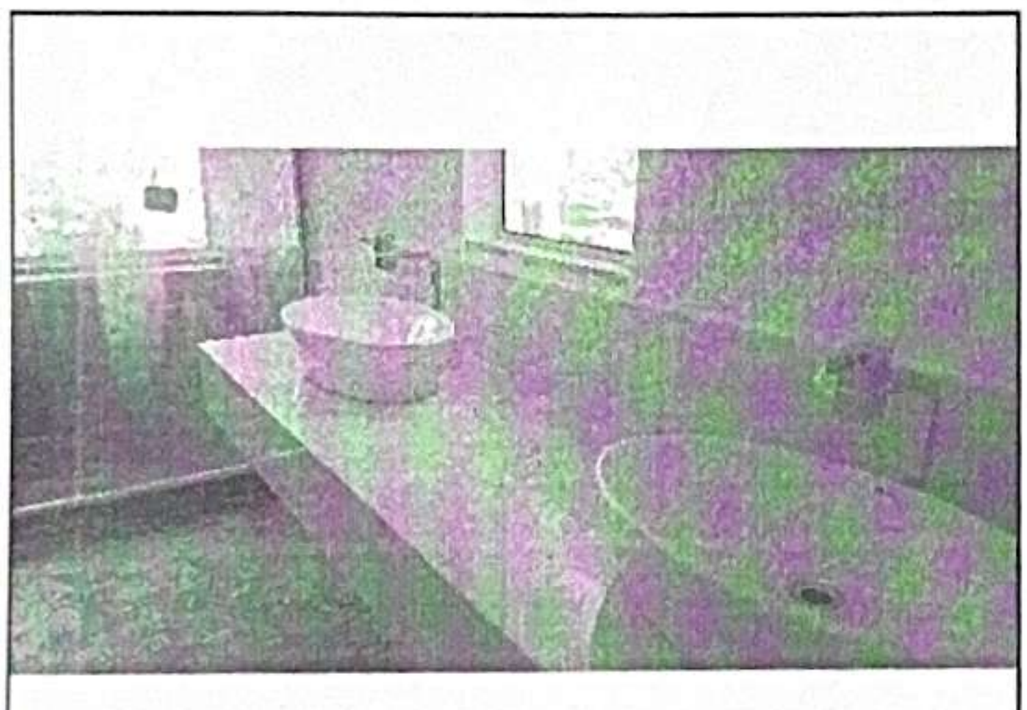
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



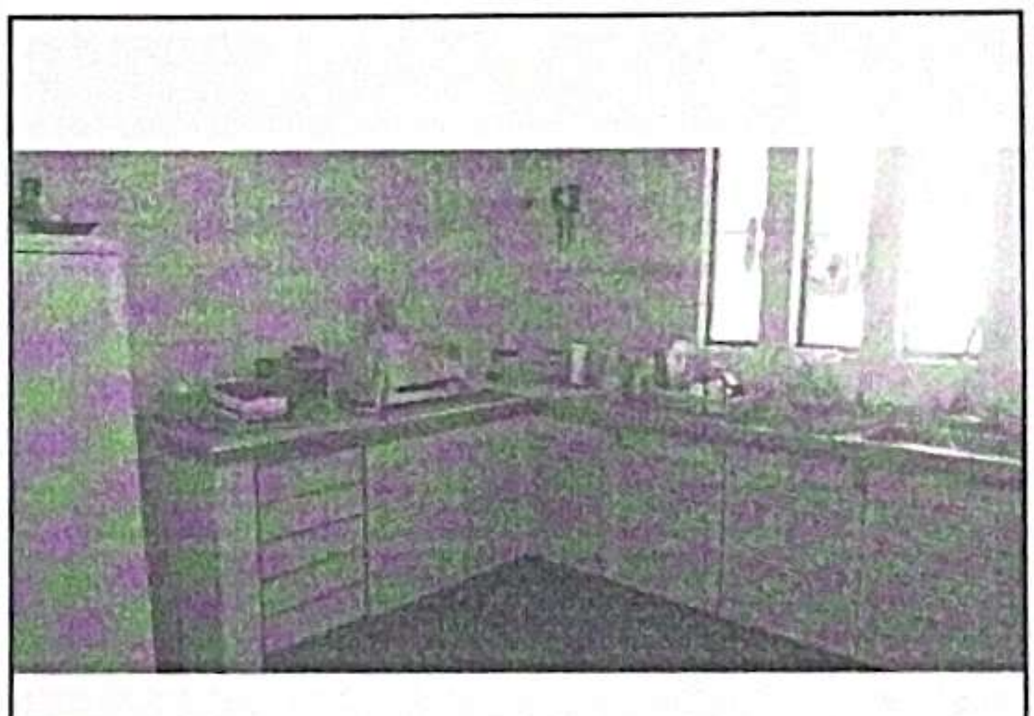
Fachada



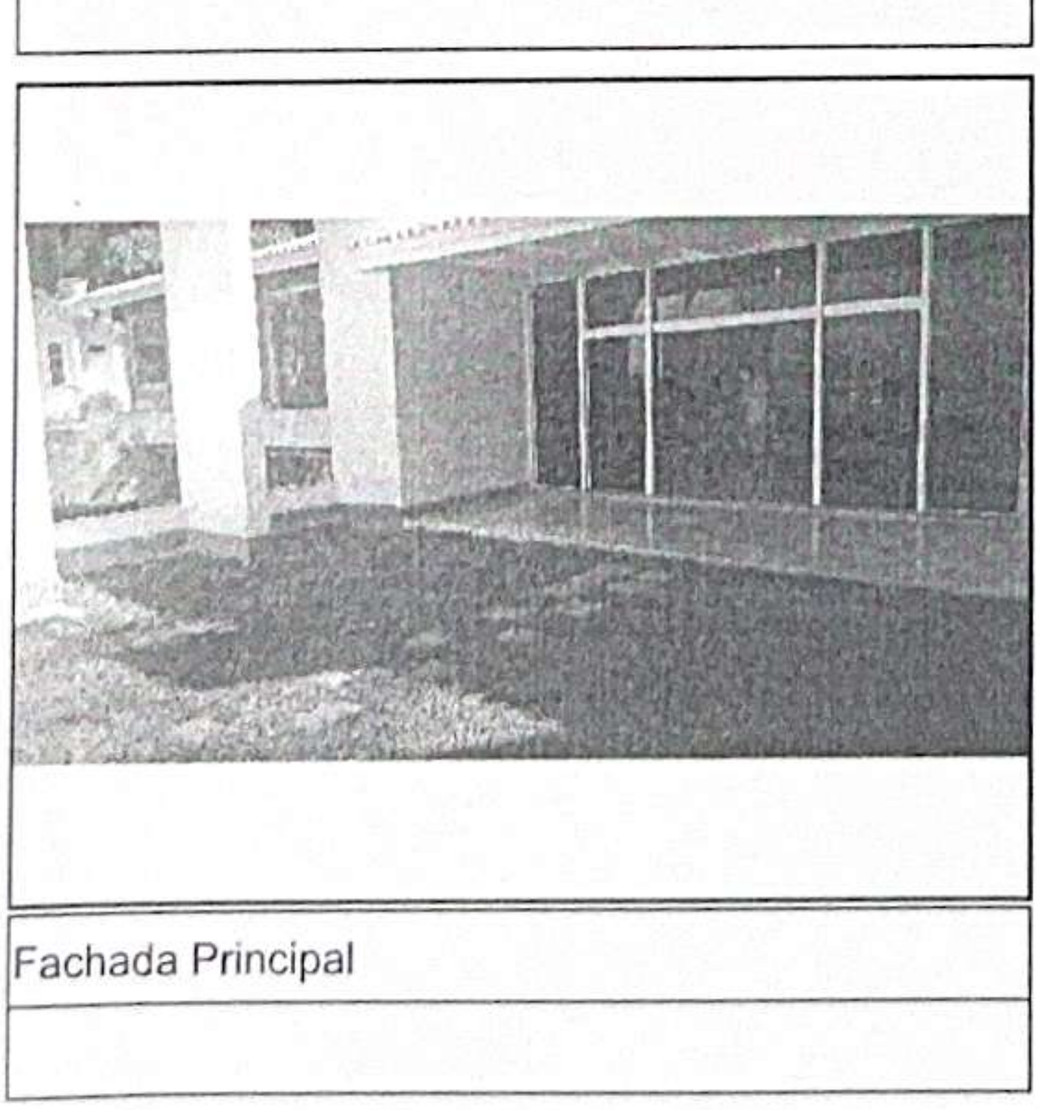
Sala



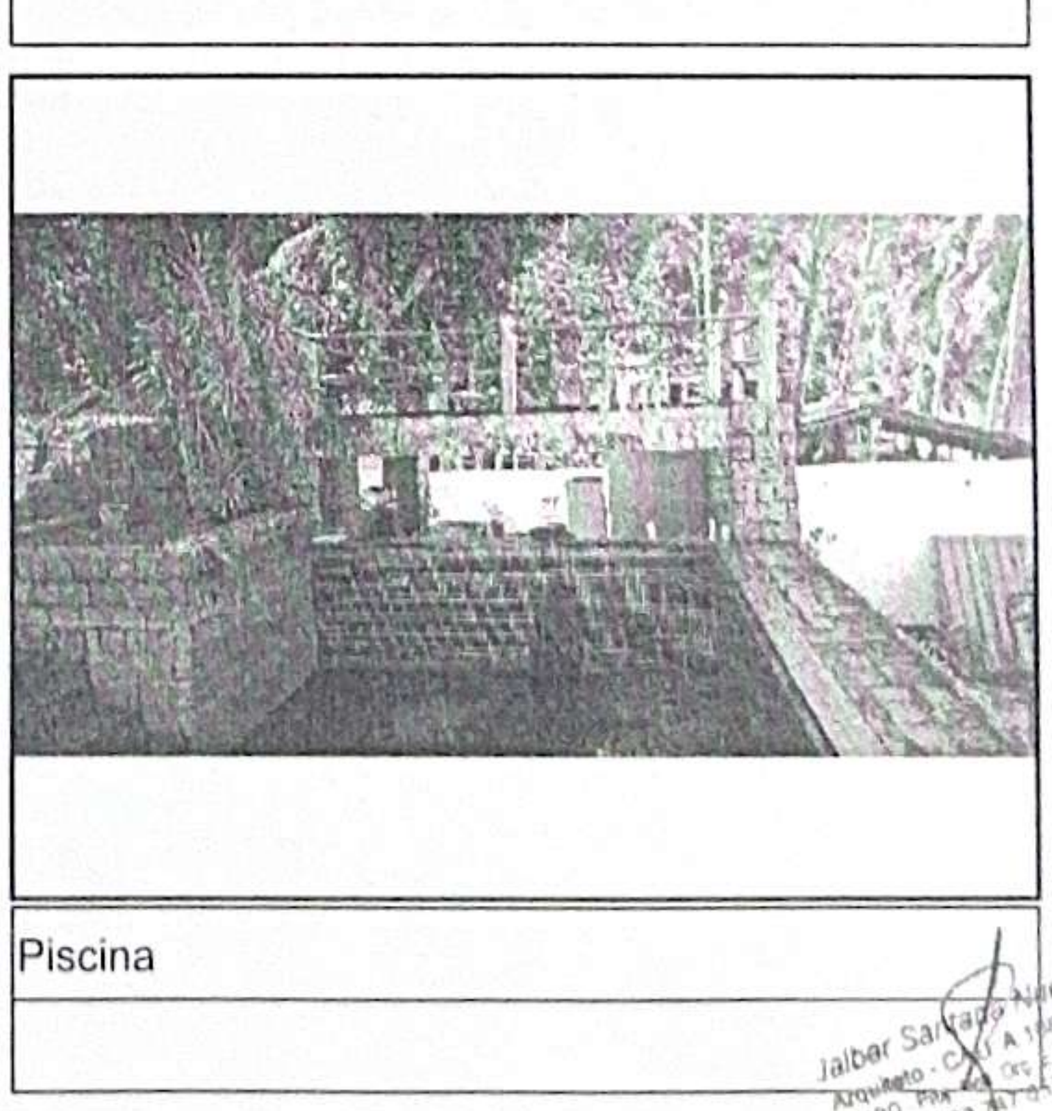
Banheiro Privativo



Cozinha



Fachada Principal



Piscina

Jalber Santana Nunes
Arquiteto - CAU A 19868-9
PROARQ PSX
CPF 233.767.

Impresso por LarissaOliveira em 23/07/2020

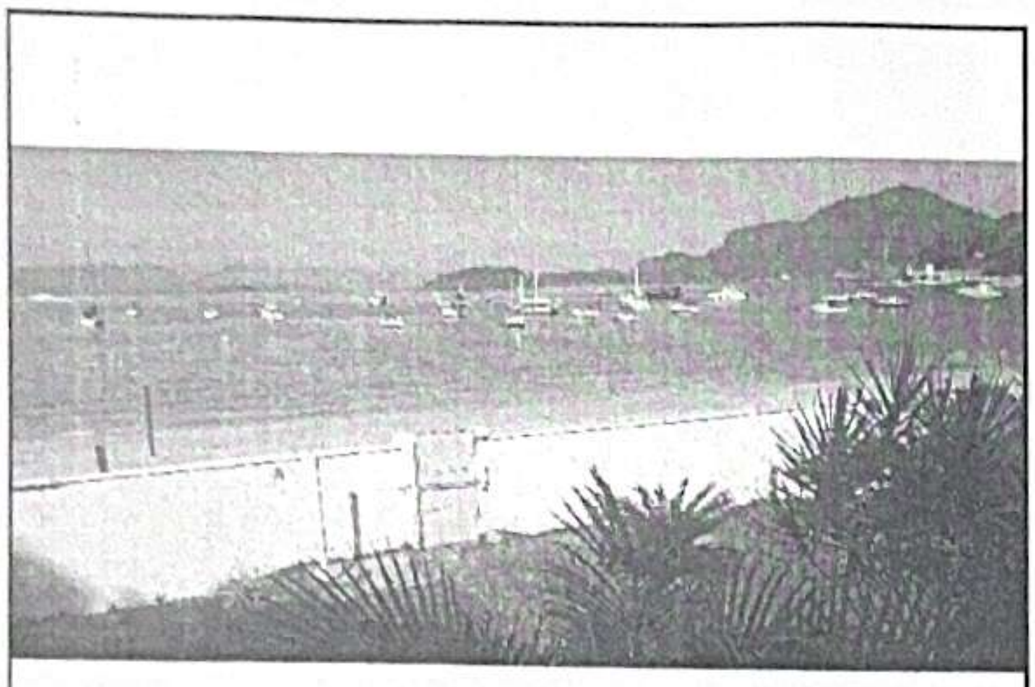
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código Nnh7YZei.

CAIXA

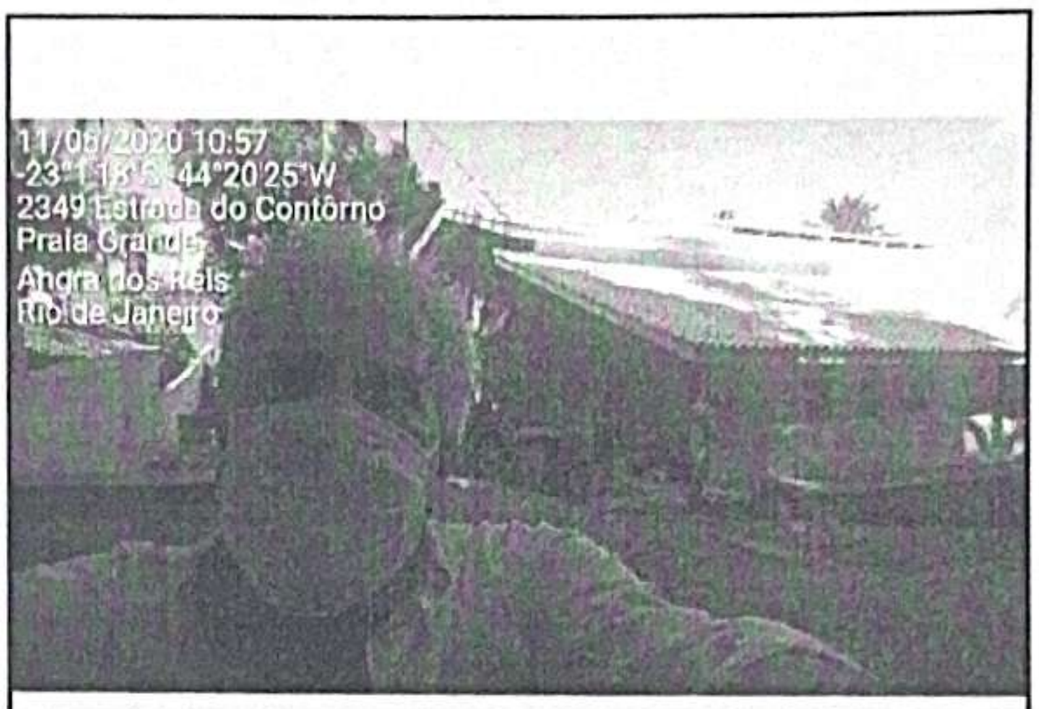
BANGU, RJ

Laudo de Avaliação nº 7891.0203.000316904/2020.01.01.01-000001 v.01

Modelo	Grupo	Grau de Sigilo	Folha
Simplificado de uso Restrito	Unidade Isolada Construção	#Confidencial05	6 de 6



Fundos



Fachada Secundária

Jalber Sarvana Nunes
Arquiteto - CAU A 10065-9
PROARQ Proj Arq Ltda
CPF: 233 [illegible]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código Nnh7YZei.

Impresso por LarissaOliveira em 23/07/2020

DADOS DO CLIENTE	
CPF/CNPJ: 017.166.047-10	
Nome: BERNARDO CARDOZO DE OLIVEIRA	

DADOS DO IMÓVEL	
CEP: 23.931-470	Município - UF: ANGRA DOS REIS - RJ
Bairro: ENCRUZO DA ENSEADA (CUNHAMBEBE)	Tipo de Logradouro: ESTRADA
Endereço: VEREADOR BENEDITO ADELINO	Número: 3119
Complemento: ANTIGO 2410	Tipo do Imóvel: 1 - Casa / Construo Isolada (Exceto Casa)
Região: ANGRA DOS REIS	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código Nnh7YZei.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	16	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85
Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
Nº Matrícula do Imóvel: 41.774
Matrícula Individualizada 1: - / -
Endereço do imóvel avaliando: Rua 7
Nº: S/N
Complemento: Lote 03, Quadra 13
Bairro: Res. Poços
Cidade: Lagoa Santa
UF: MG
CEP: 33230-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Residencial
Padrão da região: Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
☐ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	■ Comércio
■ Telefone	☐ Rede bancária
■ Pavimentação	☐ Escola
■ Esgoto Pluvial	■ Lazer
☐ Gás canalizado	■ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

TERRENO

Formato: Regular
Topografia: Plana
Área Averbada em Matrícula: 1.000,00 m²
Fração Ideal: 100,00%
Frente (m): 20,00
Fundo (m): 20,00
Lado Esq.(m): 50,00
Lado Dir.(m): 50,00
Situação: Meio de Quadra
Nº de Frentes: 1
Zoneamento: Urbano

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	-
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 1000,00

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 250.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA.
CREA Nº: 3000091562BA
ART: BA20180206306
Lagoa Santa, 06 de dezembro de 2024
Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ZsTzQLu0.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1				
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 399.000,00	Fonte:	Minas Imóveis Consultoria
		Tel./site/e-mail:	(31) 99558-1210		
		Endereço:	Avenida Ary Augusto de Matos, Cond. Eco Village		
		Bairro:	Residencial Poços	Cidade/UF:	Lagoa Santa / MG
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 1.400,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			



Foto dado 1

Informações relevantes:

Dado nº:	2				
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 249.000,00	Fonte:	Diamond Imóveis
		Tel./site/e-mail:	(31) 99232-4190		
		Endereço:	Avenida Ary Augusto de Matos, Cond. Eco Village		
		Bairro:	Residencial Poços	Cidade/UF:	Lagoa Santa / MG
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 1.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			



Foto dado 2

Informações relevantes:

Dado nº:	3				
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 235.165,00	Fonte:	Alex Tavares
		Tel./site/e-mail:	(31) 99686-2770		
		Endereço:	Rua Três, Cond. Eco Village		
		Bairro:	Residencial Poços	Cidade/UF:	Lagoa Santa / MG
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 1.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
		Obs:			



Foto dado 3

Informações relevantes:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ZsTzQLu0.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 249.000,00	Fonte:	Leonardo Flavio
		Tel./site/e-mail:	(31) 99612-1112		
		Endereço:	Avenida Ary Augusto de Matos, Cond. Eco Village		
		Bairro:	Residencial Poços	Cidade/UF:	Lagoa Santa / MG
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 1.000,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 4		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 285.000,00	Fonte:	Ponto do Imovel
		Tel./site/e-mail:	(31) 99791-2870		
		Endereço:	Avenida Ary Augusto de Matos, Condomínio Versailles		
		Bairro:	Residencial Poços	Cidade/UF:	Lagoa Santa / MG
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 1.250,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 5		Obs:			
Informações relevantes:					

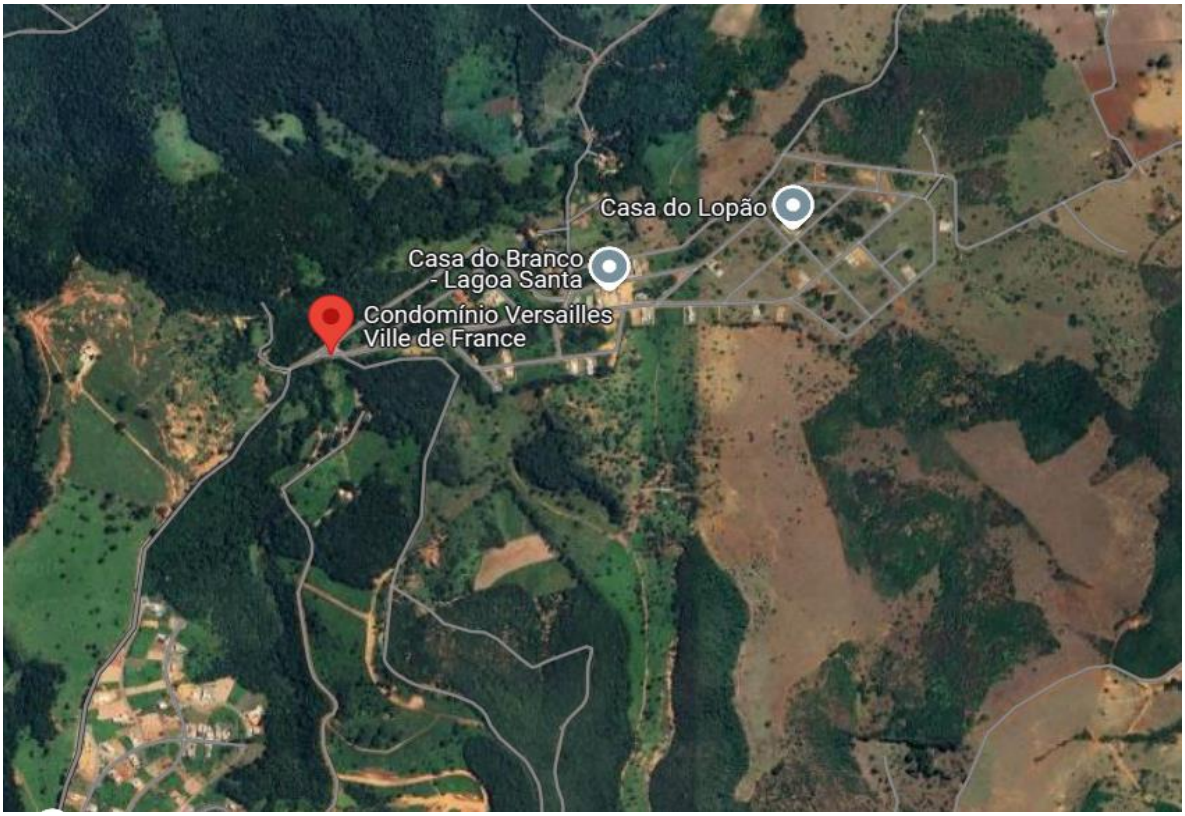
R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
399.000,00	0,95	379.050,00	1.400,00	270,75	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	282,39
249.000,00	0,95	236.550,00	1.000,00	236,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	260,21
235.165,00	0,95	223.406,75	1.000,00	223,41	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	245,75
249.000,00	0,95	236.550,00	1.000,00	236,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	236,55
285.000,00	0,95	270.750,00	1.250,00	216,60	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	228,95
		Média (R$/m²)		236,77					Média		**250,77**
		Desvio Padrão (R$/m²)		20,86					30% +		326,00
		Coeficiente de Variação Inicial		8,81%					30% -		175,54
								Área referência	1.000,00		**250,77**
								Valor da unidade			**250.768,18**
								Valor adotado			**250.000,00**
								Unitário adotado			**250,00**

Méd. Área Comparativos	**1130,00**
(-50%) da área do avaliando	500,00
(+50%) da área do avaliando	1500,00
Relação Avaliando x Amostra	**Normal**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 265,28	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 236,25	Únitário Médio Saneado	R$ 250,77
Intervalo de confiabilidade	11,58%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	21,17	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	8,44%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	OK		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ZsTzQLu0.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ZsTzQLu0.

ADEMICON
consórcio e investimento

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Nemesis Brasil Participações S/A CNPJ: 10.234.348/0001-05**

GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Avenida Paulista, 1765
BAIRRO Bela Vista CIDADE São Paulo UF SP
COMPLEMENTO Conjunto nº 31

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R$ 1.868.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R$ 1.494.000,00

OBSERVAÇÕES

O imóvel não apresenta identificação numérica exposta no local. Confirmamos a localização do mesmo por meio do andar e devido ao empreendimento possui apenas duas unidades por pavimento.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba, 27 de junho de 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ugxmF8O6.

ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Análise de Garantia

ADEMICON consórcio e investimento

Nome do Consórciado:	Nemesis Brasil Participações S/A			CNPJ:	10.234.348/0001-05		
Endereço:	Avenida Paulista	No.	1765	Complemento:	Conjunto nº 31		
Bairro:	Bela Vista	Município:	São Paulo	UF:	SP	Grupo:	-	Cota:	-

Tipo do Imóvel:	Comercial	No. da Matrícula:	58.914	No. do Cart.	13º CRI São Paulo/SP
Zona:	Primária	Estado de Conservação:	Boa		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	30 Anos

Valor sugerido para garantia:	**R$ 1.868.000,00**
Valor por Extenso:	Um milhão e oitocentos e sessenta e oito mil reais
Valor sugerido para garantia forçada (0,80):	**R$ 1.494.000,00**
Valor por Extenso:	Um milhão e quatrocentos e noventa e quatro mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- ☑ Energia Elétrica
- ☑ Rede de Água
- ☑ Rede de Esgosto
- ☑ Iluminação Pública
- ☑ Telefonia
- ☑ Pavimentação
- ☑ Guias e Sargetas
- ☑ Gás
- ☑ Coleta de Lixo
- ☑ Metrô
- ☑ Ônibus
- ☑ Correio
- ☑ Bancos
- ☑ Hospital
- ☑ Escola
- ☑ Segurança
- ☑ Praças e Parques
- ☑ Entretenimento

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

O imóvel não apresenta identificação numérica exposta no local. Confirmamos a localização do mesmo por meio do andar e devido ao empreendimento possui apenas duas unidades por pavimento.



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

O bairro apresenta boa infraestrutura, proximidade ao centro comercial da cidade e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. Trata-se de imóvel com bom estado de conservação, padrão construtivo médio e boa divisão interna, tais fatores valorizam o imóvel, uma vez que um futuro comprador não teria que realizar alterações de layout e/ou reformas estéticas.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 27 de junho de 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ugxmF8O6.

Laudo de Análise de Garantia

ADEMICON consórcio e investimento

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m
Lat. Dir.:	-	m
Lat. Esq.:	-	m
Fração ideal	1,872900	%

Útil - Coberta:	125,900	m²
Comum	37,250	m²
Total	163,150	m²

Áreas Averbadas ? Sim

No. Vagas:	Cobertas	0	
	Descobertas	0	
No. Pav.:	9		
Aptos/andar:	2	Total Unid.:	18
No.: Elev.:	3		

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☑ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Salas	3	Laminado/Carpete	Drywall	Gesso	
Lavabo	1	Porcelanato	Massas	Gesso	
Banheiro social	2	Porcelanato	Massas	Gesso	

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ugxmF8O6.

Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:	Avenida Paulista, 1765, 6º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 94145-6665			**Contato**	0
Idade:	30 Anos	**Padrão:**	1,938	**Área Util (m²)**	125,90	**Vagas:**	1E-13	**Valor (R$):**	1.900.000,00
2. Endereço:	Avenida Paulista, 1765, 12º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 96602-7000			**Contato**	0
Idade:	30 Anos	**Padrão:**	1,836	**Área Util (m²)**	125,90	**Vagas:**	1E-13	**Valor (R$):**	1.900.000,00
3. Endereço:	Avenida Paulista, 1765, 7º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 4175-1000			**Contato**	0
Idade:	30 Anos	**Padrão:**	1,836	**Área Util (m²)**	125,90	**Vagas:**	2	**Valor (R$):**	1.800.000,00
4. Endereço:	Avenida Paulista, 2073, 10º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 94775-0843			**Contato**	0
Idade:	35 Anos	**Padrão:**	1,836	**Área Util (m²)**	110,00	**Vagas:**	0	**Valor (R$):**	1.500.000,00
5. Endereço:	Avenida Paulista, , 11º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 3284-7000			**Contato**	0
Idade:	40 Anos	**Padrão:**	1,836	**Área Util (m²)**	120,00	**Vagas:**	4	**Valor (R$):**	1.600.000,00
6. Endereço:	Avenida Paulista, 53, 12º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 4175-1000			**Contato**	0
Idade:	30 Anos	**Padrão:**	1,836	**Área Util (m²)**	126,00	**Vagas:**	1E-13	**Valor (R$):**	1.900.000,00

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos Fatores	Homogein.
	R$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R$/m²
1	R$ 1.900.000,00	125,90	0,95	14.410,72	1,000	1,000	1,000	1,053	0,971	1,02	14.757,45
2	R$ 1.900.000,00	125,90	0,95	14.410,72	1,000	1,000	1,000	1,111	0,919	1,03	14.843,48
3	R$ 1.800.000,00	125,90	0,95	13.652,26	1,000	0,940	1,000	1,111	0,962	1,01	13.834,87
4	R$ 1.500.000,00	110,00	0,95	13.021,36	1,000	1,000	1,135	1,111	0,936	1,18	15.389,19
5	R$ 1.600.000,00	120,00	0,95	12.732,00	1,000	0,880	1,288	1,111	0,927	1,21	15.361,11
6	R$ 1.900.000,00	126,00	0,95	14.399,29	1,000	1,000	1,000	1,111	0,919	1,03	14.831,70
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	14.836,30
								Saneamento		Mín.	11.127,22
										Máx.	18.545,37

Cálculo do Valor do Imóvel:

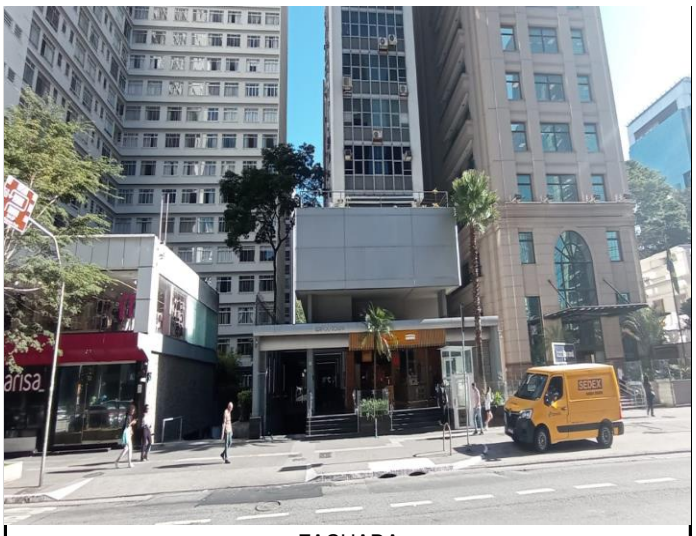
Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R$ -
Área Construção:	125,90	Valor do m²:	14.836,30	Valor da Construção:	R$ 1.867.889,91
				Valor Total:	R$ 1.867.889,91
				Valor Final de Avaliação:	R$ 1.868.000,00

Considerações sobre Cálculo:

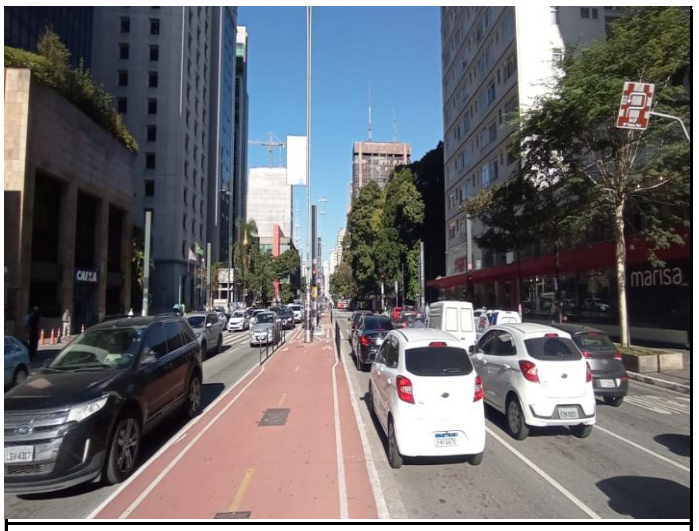
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ugxmF8O6.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



FACHADA



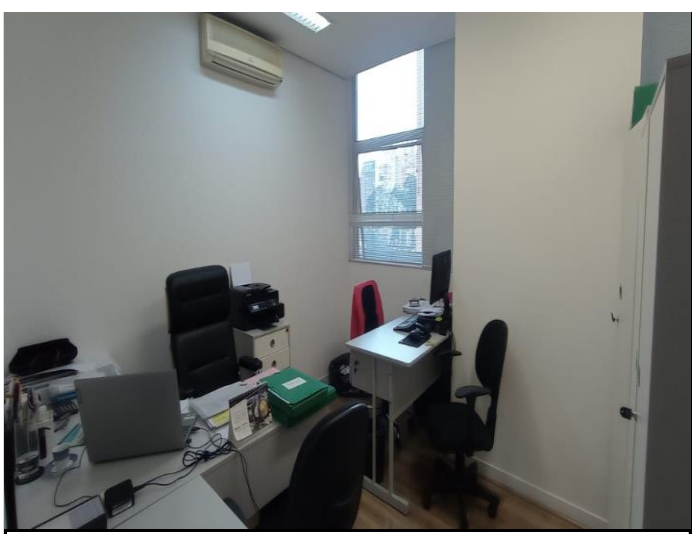
LOGRADOURO



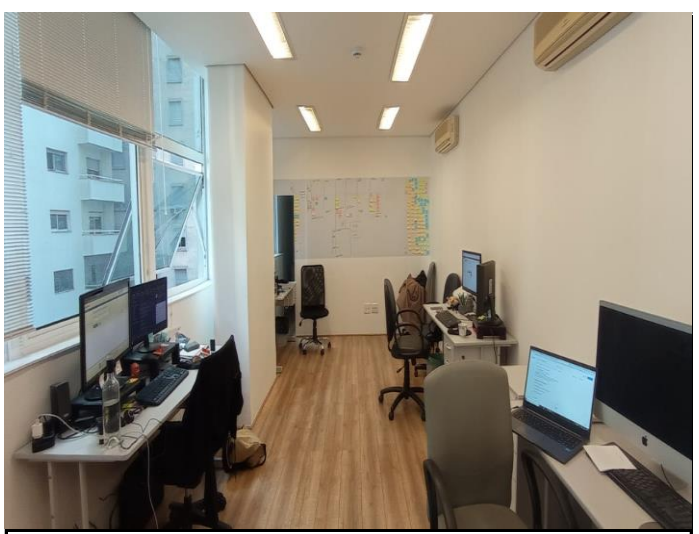
IDENTIFICAÇÃO



SALA



SALA



SALA

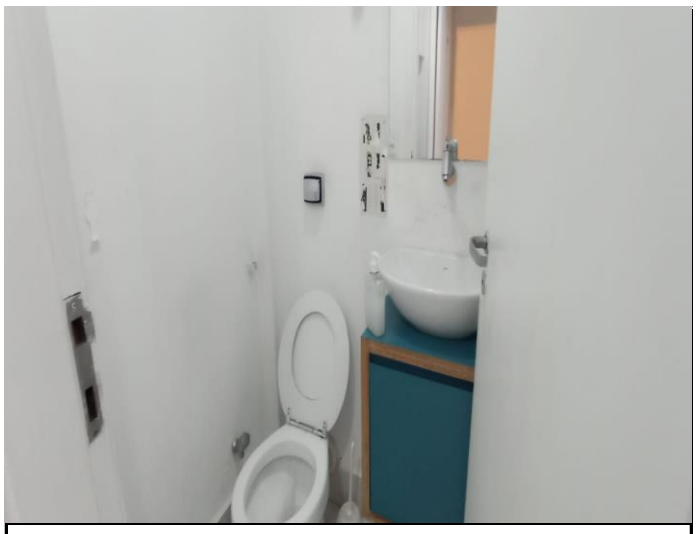
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ugxmF8O6.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SALA



BANHEIRO SOCIAL



OUTRO BANHEIRO SOCIAL



OUTRO BANHEIRO SOCIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ugxmF8O6.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	ANDAR	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Avenida Paulista	1765	6º andar	Corretor	(11) 94145-6665	1.900.000,00	1,00	1,938	30	125,90	0	27/06/23
2	Avenida Paulista	1765	12º andar	Corretor	(11) 96602-7000	1.900.000,00	1,00	1,836	30	125,90	0	27/06/23
3	Avenida Paulista	1765	7º andar	Corretor	(11) 99313-7844	1.800.000,00	1,00	1,836	30	125,90	2	27/06/23
4	Avenida Paulista	2073	10º andar	Corretor	(11) 94775-0843	1.500.000,00	1,00	1,836	35	110,00	0	27/06/23
5	Avenida Paulista		11º andar	Corretor	(11) 3284-7000	1.600.000,00	1,00	1,836	40	120,00	4	27/06/23
6	Avenida Paulista	53	12º andar	Corretor	(11) 4175-1000	1.900.000,00	1,00	1,836	30	126,00	0	27/06/23

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-125m2-venda-RS1900000-id-2586647743/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-126m2-venda-RS1900000-id-2567502396/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1800000-id-257
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-110m2-venda-RS1500000-id-2560076629/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS1600000-id-263
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-126m2-venda-RS1900000-id-2566975789/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ugxmF8O6.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	2,04	
Quadra		idade	30	0,468
índice fiscal	1,00	AU	125,90	
		vagas	0	
		andar	3	1,020

r	2,50
índice vagas	0,03
indice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.900.000,00	0,95	6	125,90	14.410,72	1,00	1,00	0,00	14.410,72	0	1,0000	0,00	14.410,72	30	0,468	1,0000	0,00	14.410,72
2	1.900.000,00	0,95	12	125,90	14.410,72	1,00	1,00	0,00	14.410,72	0	1,0000	0,00	14.410,72	30	0,468	1,0000	0,00	14.410,72
3	1.800.000,00	0,95	7	125,90	13.652,26	1,00	1,00	0,00	13.652,26	2	0,9400	-819,14	12.833,13	30	0,468	1,0000	0,00	13.652,26
4	1.500.000,00	0,95	10	110,00	13.021,36	1,00	1,00	0,00	13.021,36	0	1,0000	0,00	13.021,36	35	0,412	1,1350	1.757,24	14.778,60
5	1.600.000,00	0,95	11	120,00	12.732,00	1,00	1,00	0,00	12.732,00	4	0,8800	-1.527,84	11.204,16	40	0,363	1,2881	3.668,25	16.400,25
6	1.900.000,00	0,95	12	126,00	14.399,29	1,00	1,00	0,00	14.399,29	0	1,0000	0,00	14.399,29	30	0,468	1,0000	0,00	14.399,29
				Média	**13.771,06**			**Média**	**13.771,06**			**Média**	**13.379,90**				**Média**	**14.675,31**
				L. Inf.	9.639,74			L. Inf.	9.639,74			L. Inf.	9.365,93				L. Inf.	10.272,72
				L. Sup.	17.902,38			L. Sup.	17.902,38			L. Sup.	17.393,87				L. Sup.	19.077,90
				Desvio	757,47			Desvio	757,47			Desvio	1.290,40				Desvio	921,84
				CV	0,055			CV	0,055			CV	0,096				CV	0,063
									SIM				**SIM**					**SIM**

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,94	1,0526	758,46	15.169,18	6	1,050	0,9714	-411,73	13.998,99	1,02	14.757,45	14.757,45	14.757,45	14.757,45
1,84	1,1111	1.601,19	16.011,91	12	1,110	0,9189	-1.168,44	13.242,29	1,03	14.843,48	14.843,48	14.843,48	14.843,48
1,84	1,1111	1.516,92	15.169,18	7	1,060	0,9623	-515,18	13.137,08	1,01	13.834,87	13.834,87	13.834,87	13.834,87
1,84	1,1111	1.446,82	14.468,18	10	1,090	0,9358	-836,23	12.185,13	1,18	15.389,19	15.389,19	15.389,19	15.389,19
1,84	1,1111	1.414,67	14.146,67	11	1,100	0,9273	-925,96	11.806,04	1,21	15.361,11	15.361,11	15.361,11	15.361,11
1,84	1,1111	1.599,92	15.999,21	12	1,110	0,9189	-1.167,51	13.231,78	1,03	14.831,70	14.831,70	14.831,70	14.831,70
		Média	**15.160,72**				**Média**	**12.933,55**		14.836,30	14.836,30	14.836,30	**14.836,30**
		L. Inf.	10.612,51				L. Inf.	9.053,48		10.385,41	10.385,41	10.385,41	10.385,41
		L. Sup.	19.708,94				L. Sup.	16.813,61		19.287,19	19.287,19	19.287,19	19.287,19
		Desvio	766,24				Desvio	799,03					
		CV	0,051				CV	0,062					
			SIM					**SIM**					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	125,90
Vu	14.836,30
Valor total	**1.867.889,91**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código ugxmF8O6.

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME **Nemesis Brasil Participações S/A CNPJ:10.234.348/0001-05**

GRUPO - COTA -

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO Avenida Paulista, 1765
BAIRRO Bela Vista CIDADE São Paulo UF SP

COMPLEMENTO Conjunto nº 32

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R$ 2.648.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R$ 2.118.000,00

OBSERVAÇÕES

O imóvel não apresenta identificação numérica exposta no local. Confirmamos a localização do mesmo por meio do andar e devido ao empreendimento possui apenas duas unidades por pavimento.

FOTO FACHADA



Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba, 27 de junho de 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código iVrFx73c.

ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Análise de Garantia

ADEMICON consórcio e investimento

Nome do Consórciado:	Nemesis Brasil Participações S/A			CNPJ:	10.234.348/0001-05		
Endereço:	Avenida Paulista	No.	1765	Complemento:	Conjunto nº 32		
Bairro:	Bela Vista	Município:	São Paulo	UF:	SP	Grupo:	-
Cota:	-						

Tipo do Imóvel:	Comercial	No. da Matrícula:	58.915	No. do Cart.	13º CRI São Paulo/SP
Zona:	Primária	Estado de Conservação:	Boa		
Padrão:	Médio	Padrão Construtivo:	Médio	Idade Aparente:	30 Anos

Valor sugerido para garantia:	**R$ 2.648.000,00**
Valor por Extenso:	Dois milhões e seiscentos e quarenta e oito mil reais
Valor sugerido para garantia forçada (0,80):	**R$ 2.118.000,00**
Valor por Extenso:	Dois milhões e cento e desoito mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- ☑ Energia Elétrica
- ☑ Rede de Água
- ☑ Rede de Esgosto
- ☑ Iluminação Pública
- ☑ Telefonia
- ☑ Pavimentação
- ☑ Guias e Sargetas
- ☑ Gás
- ☑ Coleta de Lixo
- ☑ Metrô
- ☑ Ônibus
- ☑ Correio
- ☑ Bancos
- ☑ Hospital
- ☑ Escola
- ☑ Segurança
- ☑ Praças e Parques
- ☑ Entretenimento

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

O imóvel não apresenta identificação numérica exposta no local. Confirmamos a localização do mesmo por meio do andar e devido ao empreendimento possui apenas duas unidades por pavimento.



Foto da Fachada do Imóvel

Diagnostico de Mercado:

O bairro apresenta boa infraestrutura, proximidade ao centro comercial da cidade e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local. Trata-se de imóvel com bom estado de conservação, padrão construtivo médio e boa divisão interna, tais fatores valorizam o imóvel, uma vez que um futuro comprador não teria que realizar alterações de layout e/ou reformas estéticas.



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
CREA/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 27 de junho de 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código iVrFx73c.

Laudo de Análise de Garantia

ADEMICON consórcio e investimento

Áreas e Vagas:

Terreno:	-	m²
Testada:	-	m
Lat. Dir.:	-	m
Lat. Esq.:	-	m
Fração ideal	2,605800	%

Útil - Coberta:	176,900	m²
Comum	52,350	m²
Total	229,250	m²

Áreas Averbadas ? Sim

No. Vagas:	Cobertas	0	
	Descobertas	0	
No. Pav.:	9		
Aptos/andar:	2	Total Unid.:	18
No.: Elev.:	3		

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☑ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*
Hall	1	Porcelanato	Massas	Laje	
Lavabo	2	Porcelanato	Massas	Laje	
Copa	1	Porcelanato	Azulejo	Laje	
Salas	4	Carpete	Drywall/Massas	Gesso	

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código iVrFx73c.

Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:	Avenida Paulista, 1765, 6º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 94145-6665			**Contato**	0
Idade:	30 Anos	**Padrão:**	1,938	**Área Util (m²)**	125,90	**Vagas:**	1E-13	**Valor (R$):**	1.900.000,00
2. Endereço:	Avenida Paulista, 1765, 12º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 96602-7000			**Contato**	0
Idade:	30 Anos	**Padrão:**	1,836	**Área Util (m²)**	125,90	**Vagas:**	1E-13	**Valor (R$):**	1.900.000,00
3. Endereço:	Avenida Paulista, 1765, 7º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 4175-1000			**Contato**	0
Idade:	30 Anos	**Padrão:**	1,836	**Área Util (m²)**	125,90	**Vagas:**	2	**Valor (R$):**	1.800.000,00
4. Endereço:	Avenida Paulista, 2073, 10º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 94775-0843			**Contato**	0
Idade:	35 Anos	**Padrão:**	1,836	**Área Util (m²)**	110,00	**Vagas:**	0	**Valor (R$):**	1.500.000,00
5. Endereço:	Avenida Paulista, , 11º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 3284-7000			**Contato**	0
Idade:	40 Anos	**Padrão:**	1,836	**Área Util (m²)**	120,00	**Vagas:**	4	**Valor (R$):**	1.600.000,00
6. Endereço:	Avenida Paulista, 53, 12º andar							**Situação**	Oferta
Fonte:	Corretor			**Telefone:**	(11) 4175-1000			**Contato**	0
Idade:	30 Anos	**Padrão:**	1,836	**Área Util (m²)**	126,00	**Vagas:**	1E-13	**Valor (R$):**	1.900.000,00

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor	Área Util	f-Fonte	VU	f - Local	f-Vaga	f-Idade	f-Padrão	f-Andar	Somatória dos Fatores	Homogein.
	R$	m²	#	#	#	#	#	#	#		R$/m²
1	R$ 1.900.000,00	125,90	0,95	14.410,72	1,000	1,000	1,000	1,053	0,971	1,02	14.757,45
2	R$ 1.900.000,00	125,90	0,95	14.410,72	1,000	1,000	1,000	1,111	0,919	1,03	14.843,48
3	R$ 1.800.000,00	125,90	0,95	13.652,26	1,000	0,960	1,000	1,111	0,962	1,03	14.107,91
4	R$ 1.500.000,00	110,00	0,95	13.021,36	1,000	1,000	1,135	1,111	0,936	1,18	15.389,19
5	R$ 1.600.000,00	120,00	0,95	12.732,00	1,000	0,920	1,288	1,111	0,927	1,25	15.870,39
6	R$ 1.900.000,00	126,00	0,95	14.399,29	1,000	1,000	1,000	1,111	0,919	1,03	14.831,70
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	14.966,69
								Saneamento		Mín.	11.225,01
										Máx.	18.708,36

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	0,00	Valor do m²:	0	Valor do Terreno:	R$ -
Área Construção:	176,90	Valor do m²:	14.966,69	Valor da Construção:	R$ 2.647.606,66
				Valor Total:	R$ 2.647.606,66
				Valor Final de Avaliação:	R$ 2.648.000,00

Considerações sobre Cálculo:

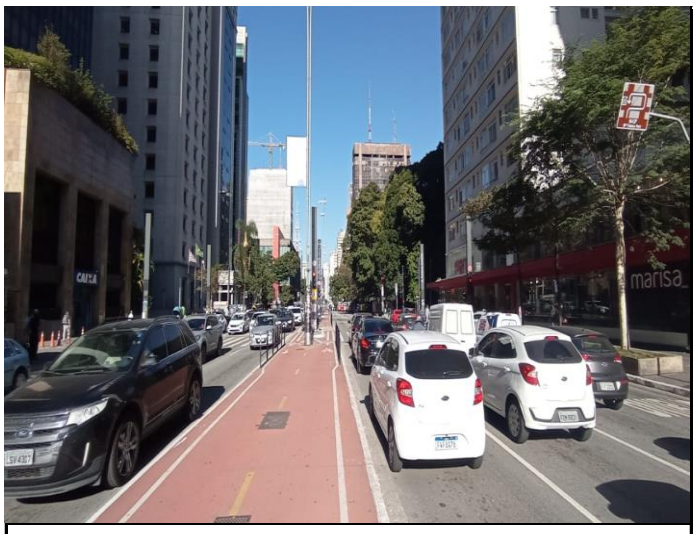
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código iVrFx73c.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



FACHADA



LOGRADOURO



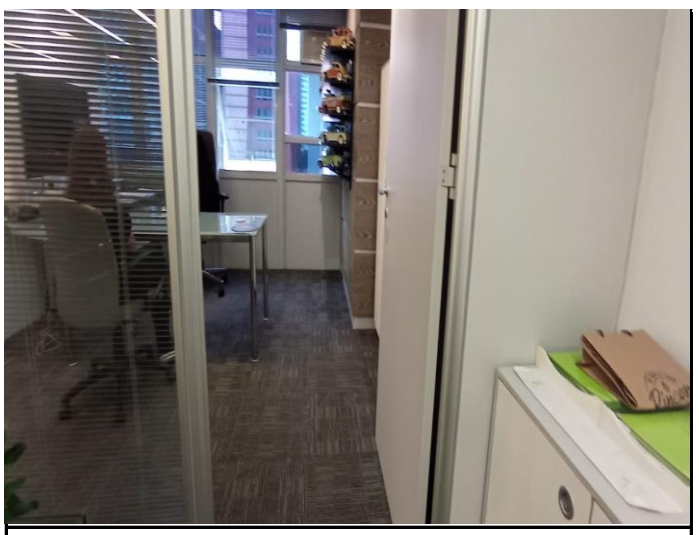
IDENTIFICAÇÃO



HALL



SALA

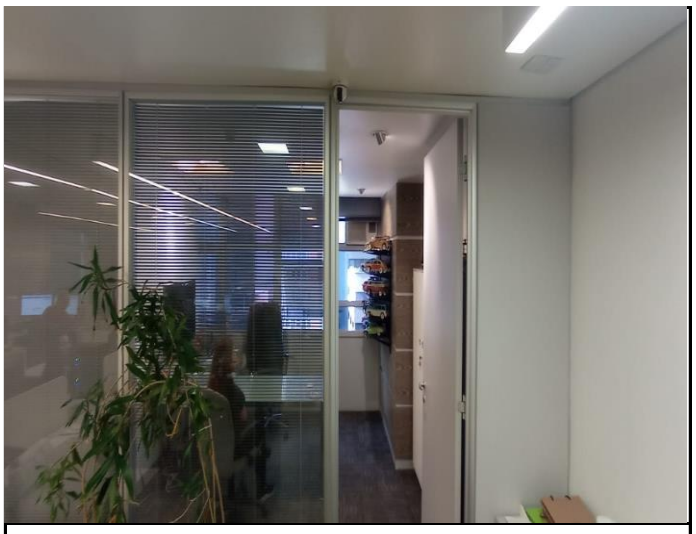


SALA

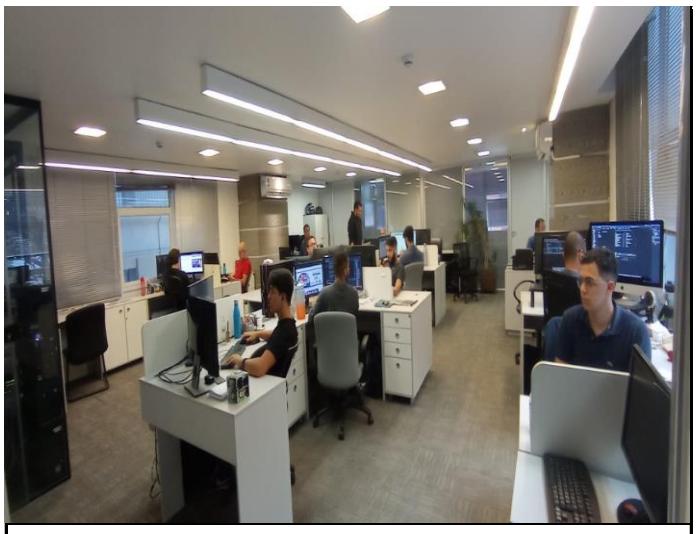
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código iVrFx73c.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



SALA



SALA



COPA



BANHEIRO SOCIAL



OUTRO BANHEIRO SOCIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código iVrFx73c.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	ANDAR	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Avenida Paulista	1765	6º andar	Corretor	(11) 94145-6665	1.900.000,00	1,00	1,938	30	125,90	0	27/06/23
2	Avenida Paulista	1765	12º andar	Corretor	(11) 96602-7000	1.900.000,00	1,00	1,836	30	125,90	0	27/06/23
3	Avenida Paulista	1765	7º andar	Corretor	(11) 99313-7844	1.800.000,00	1,00	1,836	30	125,90	2	27/06/23
4	Avenida Paulista	2073	10º andar	Corretor	(11) 94775-0843	1.500.000,00	1,00	1,836	35	110,00	0	27/06/23
5	Avenida Paulista		11º andar	Corretor	(11) 3284-7000	1.600.000,00	1,00	1,836	40	120,00	4	27/06/23
6	Avenida Paulista	53	12º andar	Corretor	(11) 4175-1000	1.900.000,00	1,00	1,836	30	126,00	0	27/06/23

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-125m2-venda-RS1900000-id-2586647743/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-126m2-venda-RS1900000-id-2567502396/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-125m2-venda-RS1800000-id-257
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-110m2-venda-RS1500000-id-2560076629/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS1600000-id-263
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-jardim-america-zona-sul-sao-paulo-126m2-venda-RS1900000-id-2566975789/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJM12442849478 5
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código iVrFx73c.

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	2,04	
Quadra		idade	30	0,468
índice fiscal	1,00	AU	176,90	
		vagas	0	
		andar	3	1,020

r	2,50
índice vagas	0,02
indice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal: INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator vagas: vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Homogeneização do fator idade: idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.900.000,00	0,95	6	125,90	14.410,72	1,00	1,00	0,00	14.410,72	0	1,0000	0,00	14.410,72	30	0,468	1,0000	0,00	14.410,72
2	1.900.000,00	0,95	12	125,90	14.410,72	1,00	1,00	0,00	14.410,72	0	1,0000	0,00	14.410,72	30	0,468	1,0000	0,00	14.410,72
3	1.800.000,00	0,95	7	125,90	13.652,26	1,00	1,00	0,00	13.652,26	2	0,9600	-546,09	13.106,17	30	0,468	1,0000	0,00	13.652,26
4	1.500.000,00	0,95	10	110,00	13.021,36	1,00	1,00	0,00	13.021,36	0	1,0000	0,00	13.021,36	35	0,412	1,1350	1.757,24	14.778,60
5	1.600.000,00	0,95	11	120,00	12.732,00	1,00	1,00	0,00	12.732,00	4	0,9200	-1.018,56	11.713,44	40	0,363	1,2881	3.668,25	16.400,25
6	1.900.000,00	0,95	12	126,00	14.399,29	1,00	1,00	0,00	14.399,29	0	1,0000	0,00	14.399,29	30	0,468	1,0000	0,00	14.399,29
				Média	**13.771,06**			**Média**	**13.771,06**			**Média**	**13.510,28**				**Média**	**14.675,31**
				L. Inf.	9.639,74			L. Inf.	9.639,74			L. Inf.	9.457,20				L. Inf.	10.272,72
				L. Sup.	17.902,38			L. Sup.	17.902,38			L. Sup.	17.563,37				L. Sup.	19.077,90
				Desvio	757,47			Desvio	757,47			Desvio	1.099,35				Desvio	921,84
				CV	0,055			CV	0,055			CV	0,081				CV	0,063
									SIM				**SIM**					**SIM**

Homogeneização do fator padrão: padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator andar: andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA: Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,94	1,0526	758,46	15.169,18	6	1,050	0,9714	-411,73	13.998,99	1,02	14.757,45	14.757,45	14.757,45	14.757,45
1,84	1,1111	1.601,19	16.011,91	12	1,110	0,9189	-1.168,44	13.242,29	1,03	14.843,48	14.843,48	14.843,48	14.843,48
1,84	1,1111	1.516,92	15.169,18	7	1,060	0,9623	-515,18	13.137,08	1,03	14.107,91	14.107,91	14.107,91	14.107,91
1,84	1,1111	1.446,82	14.468,18	10	1,090	0,9358	-836,23	12.185,13	1,18	15.389,19	15.389,19	15.389,19	15.389,19
1,84	1,1111	1.414,67	14.146,67	11	1,100	0,9273	-925,96	11.806,04	1,25	15.870,39	15.870,39	15.870,39	15.870,39
1,84	1,1111	1.599,92	15.999,21	12	1,110	0,9189	-1.167,51	13.231,78	1,03	14.831,70	14.831,70	14.831,70	14.831,70
		Média	**15.160,72**				**Média**	**12.933,55**		14.966,69	14.966,69	14.966,69	**14.966,69**
		L. Inf.	10.612,51				L. Inf.	9.053,48		10.476,68	10.476,68	10.476,68	10.476,68
		L. Sup.	19.708,94				L. Sup.	16.813,61		19.456,69	19.456,69	19.456,69	19.456,69
		Desvio	766,24				Desvio	799,03					
		CV	0,051				CV	0,062					
			SIM					**SIM**					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Apartamento	
AU	176,90
Vu	14.966,69
Valor total	**2.647.606,66**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código iVrFx73c.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

A

PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA

RUA JOAQUIM FLORIANO Nº 960 - 15º ANDAR - ITAIM BIBI

SÃO PAULO - CAPITAL

CEP: 04534-004

Carlos Duarte de Toledo, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG. 3.567.486-6/SSP/SP e CPF/MF: 240.579.328-87, **Perito Judicial**, Compromissado e Habilitado na Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, desde 26/03/1992, Membro da Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo, sob nº. 1.273, Habilitado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Técnico em Transações Imobiliárias, CRECI 34.780/SP, vem mui respeitosamente à presença dessa conceituada Empresa, apresentar o seu trabalho de avaliação, relativo a avaliação de **UM TERRENO URBANO,** situado no Bairro da Graça, na Estrada do Padre Inácio nº 2.075, no distrito, município e comarca de Cotia Estado de São Paulo conforme laudo incluso.

Porto Feliz (SP), 02 de Outubro de 2019

Carlos Duarte de Toledo
Perito Judicial e Técnico em Trans. Imobiliárias
CRECI: 34.780
APEJESP. 1.273

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Carlos Duarte de Toledo, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade R.G:3.567.486-6/SSP/SP e CPF: 240.579.328-87/MF, **Perito Judicial**, Compromissado e Habilitado na Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, desde 22/03/1.992, devidamente habilitado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Membro da Associação dos Peritos Judiciais do Estado de São Paulo, sob nº 1.273, Técnico em Transações Imobiliárias CRECI: 34.780/SP, conforme solicitação da Empresa Premier Capital Fomento Mercantil Ltda, dirigi-me em diligência até o Bairro da Graça, na Estrada do Padre Inácio nº 2.075, no distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, onde precedi a avaliação abaixo descrita:

UMA GLEBA DE TERRAS

1 - SITUAÇÃO:

1.1 - **LOCAL** - **UM TERRENO URBANO**, situado no Bairro da Graça, Estrada do Padre Inácio nº 2.075, neste distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo.

1.2 **- ACESSIBILIDADE**

Distante aproximadamente 12 Km. do centro da cidade de Cotia. Classificamos sua acessibilidade como ótima.

1.3 **- TÍTULO DO IMOVEL**

Devidamente matriculado sob nº: 60.031 livro nº 02, fichas de 01 a 04, no Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, Estado de São Paulo. (Vide Anexo I)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

1.4 **- EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

Comércio	-	500 m.
UBS	-	600 m.
Escola	-	600 m.

2. **– MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Rede de água e esgoto, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica em frente a entrada do terreno.

2.1 **- ZONEAMENTO**

URBANO - Conforme matrícula, mas o mesmo encontra-se Cadastrado junto ao INCRA SOB Nº 638.072.002.577-8. (Conforme matrícula)

2.2 **- APROVEITAMENTO DO SOLO**

Muita Vegetação.

2.3 **- TOPOGRAFIA**

Acidentado nos fundos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

2.4 **- ÁGUA**

Nascente dentro do terreno.

3 - TERRENO (Vide fotos de fls. 04 a 08)

3.1 - **ÁREA DO TERRENO**

90.105,00 m^2 - (Vide Anexo I)

3.2 **- VEDAÇÃO**

Toda cercada mourões de madeira com arame farpado.

3.3**. - BENFEITORIAS**

Casa antiga – sem valor comercial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA








Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

4 - **CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO TERRENO**

4.1 **- DO TERRENO**

A avaliação do terreno será conduzida pelo método comparativo, cujo valor é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

O valor do terreno será determinado mediante a aplicação da seguinte expressão:

$Vt = S \times q$

Onde

S = área do terreno

q = valor unitário de terreno urbano, obtido mediante pesquisa no livre mercado imobiliário, através de contatos junto à imobiliárias, pessoas que militam no dia-a-dia com a compra e venda de imóveis

5 **- AVALIAÇÃO DO TERRENO**

5.1 **- PARÂMETROS**

Topografia	-	0,90
Acesso	-	1,10
Eletrificação	-	1,00
Aproveitamento do solo	-	1,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

5.2 **- ELEMENTOS (m^2)**

Nº001 - R$65,00

Nº002 - R$75,00

Nº003 - R$65,00 **MÉDIA = R$67,00 / m^2**

Nº004 - R$70,00

Nº005 - R$60,00

5.3 **- FONTES DAS PESQUISAS**

MARIA DO CARMO IMÓVEIS
Rua Batista Cepelos nº 173 - Centro - Cotia (SP)
Informante: Ornella Polloni

ELLO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
Rua João Nishimura nº 156 - Portão - Cotia (SP)
Informante: Valdeci

EDSON CRUZ - CORRETOR DE IMÓVEIS
Rua Senador Feijó nº 279 Sala 04 - Centro - Cotia (SP)
Creci: 128.668/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ÁGUIA IMÓVEIS
Rua das Graças nº 04 - Cotia (SP)
Informante: Lucas

MUNIZ - OLIVEIRA & SALOMÃO
Rua das Palmas nº 27 - Centro - Cotia (SP)
Informante: Iara

6. **- CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO**

90.105,00 m^2 x [R$67,00 x (0,90 + 1,10 + 1,00 + 1,00 – 4 +1)] **=R$6.037.035,00**

Vt = **R$6.037.035,00**

(Seis Milhões, Trinta e Sete Mil e Trinta e Cinco Reais)

7. **- OBSERVAÇÕES**

1.- **De acordo com a matrícula, o imóvel encontra-se em nome Fronteira Pioneira Administração de Bens e Consultoria Empresarial Ltda**

2.- O imóvel encontra-se em localizado em Zona Urbana, porém continua Cadastrado junto ao INCRA sob nº 638.072.602.577-8. (conforme matrícula)

3.- Não foi possível conseguir a documentação junto ao INCRA, em virtude do sistema encontrar-se inoperante, então solicitei ao Sr. Ricardo (Consultor), que ficou de providenciar, e enviar a Premier.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

8.- **CONCLUSÃO**

A vista das pesquisas realizadas, e dados colhidos no local, estimo o valor mais provável da Gleba de Terras, situado no Bairro da Graça, na Estrada do Padre Inácio nº 2.075, no distrito, município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, em **R$6.037.035,00. (Seis Milhões, Trinta e Sete Mil e Trinta e Cinco Reais)**

9**. - VALOR ESTIMADO PARA UMA LIQUIDEZ IMEDIATA**

R$6.037.035,00 x 70 % = R$4.225.924,50

(Quatro Milhões, Duzentos e Vinte e Cinco Mil, Novecentos e Vinte e Quatro Reais e Cinquenta Centavos)

10. **- ENCERRAMENTO**

Este trabalho é composto de 07 (sete) laudas digitadas no anverso, 01 (um) anexo e 29 (vinte e nove) fotos.

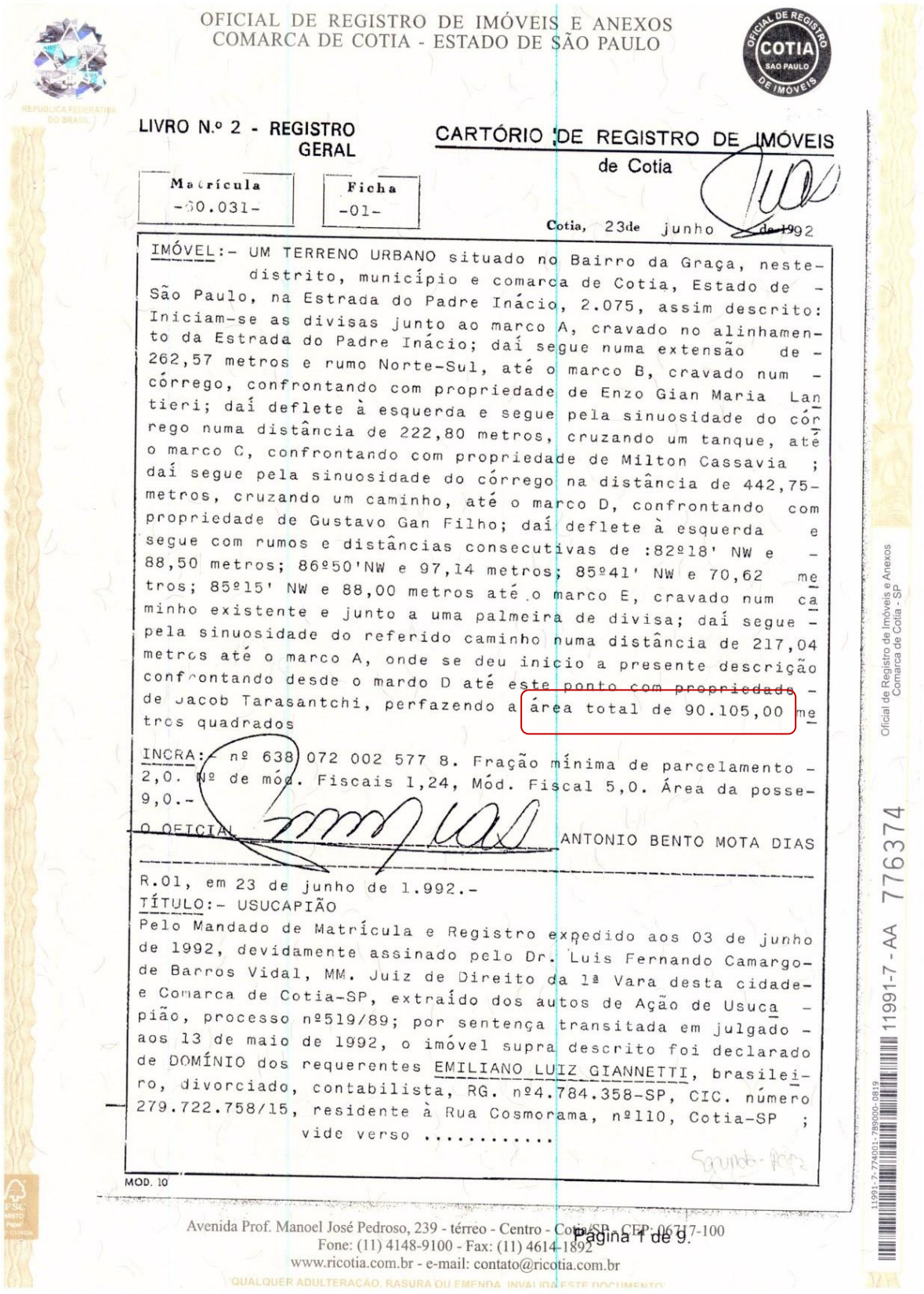
Porto Feliz (SP), 02 de Outubro de 2019

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Téc. em Transações Imobiliárias
CRECI: 34.780 / SP
APEJESP: 1.273

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

ANEXO I – MATRÍCULA – ÁREA DO TERRENO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

Matrícula	Ficha
-00.031-	-01-

Cotia, 23de junho de 1992

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO situado no Bairro da Graça, neste- distrito, município e comarca de Cotia, Estado de - São Paulo, na Estrada do Padre Inácio, 2.075, assim descrito: Iniciam-se as divisas junto ao marco A, cravado no alinhamento da Estrada do Padre Inácio; daí segue numa extensão de - 262,57 metros e rumo Norte-Sul, até o marco B, cravado num - córrego, confrontando com propriedade de Enzo Gian Maria Lantieri; daí deflete à esquerda e segue pela sinuosidade do córrego numa distância de 222,80 metros, cruzando um tanque, até o marco C, confrontando com propriedade de Milton Cassavia ; daí segue pela sinuosidade do córrego na distância de 442,75- metros, cruzando um caminho, até o marco D, confrontando com propriedade de Gustavo Gan Filho; daí deflete à esquerda e segue com rumos e distâncias consecutivas de :82º18' NW e - 88,50 metros; 86º50'NW e 97,14 metros; 85º41' NW e 70,62 metros; 85º15' NW e 88,00 metros até o marco E, cravado num caminho existente e junto a uma palmeira de divisa; daí segue - pela sinuosidade do referido caminho numa distância de 217,04 metros até o marco A, onde se deu inicio a presente descrição confrontando desde o mardo D até este ponto com propriedade - de Jacob Tarasantchi, perfazendo a área total de 90.105,00 metros quadrados

INCRA:- nº 638 072 002 577 8. Fração mínima de parcelamento - 2,0. Nº de mód. Fiscais 1,24, Mód. Fiscal 5,0. Área da posse- 9,0.-

O OFICIAL ANTONIO BENTO MOTA DIAS

R.01, em 23 de junho de 1.992.-
TÍTULO:- USUCAPIÃO
Pelo Mandado de Matrícula e Registro expedido aos 03 de junho de 1992, devidamente assinado pelo Dr. Luis Fernando Camargo- de Barros Vidal, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta cidade- e Comarca de Cotia-SP, extraído dos autos de Ação de Usucapião, processo nº519/89; por sentença transitada em julgado - aos 13 de maio de 1992, o imóvel supra descrito foi declarado de DOMÍNIO dos requerentes EMILIANO LUIZ GIANNETTI, brasileiro, divorciado, contabilista, RG. nº4.784.358-SP, CIC. número 279.722.758/15, residente à Rua Cosmorama, nº110, Cotia-SP ;
vide verso .....

MOD. 10

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Cotia - SP
11991-7 - AA 776374

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100
Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4614-1892
www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Matrícula	Ficha
-60.031-	01 verso

FRANCESCO ACOCELLA, italiano, industrial, RNE. nºW-661.302- F e sua mulher, com quem é casado sob o regime da comunhão de bens antes da Lei nº6.515/77, IRACEMA TEIXEIRA ACOCELLA, brasileira, do lar, RG.nº4.381.936-9, CIC.nº011.637.288/52,residentes à Rua São Carlos do Pinhal, nº318, São Paulo; e,ANTONIO TADEU MARTINS PEDROSO, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto RG.nº1.408.655-SP, CIC. nº308.460.998/53, residente e domiciliado à Rua Batista Cepelos, nº156, Cotia-SP. Valor da ação - NCZ$ 5.000,00.-

ValorVenal Cr$3.825.424,70
Valor Venal Ufesp Cr$8.950.557,18

A ESCREVENTE AUTORIZADA SUELI A. DOS SANTOS
Custas:- Cr$110.671,10

P.76.077

R.02, em 16 de fevereiro de 1.996

Título: Partilha.

Pelo formal de partilha expedido aos 21 de setembro de 1995, devidamente assinado pelo Dr. Wando Henrique Cardim Filho, MM Juiz de Direito da 7ª VAra da Família e das Sucessões de São Paulo-sp, extraído dos autos de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de FRANCESCO ACOCELLA, ocorrido aos 27 de dezembro de 1.993 no estado civil de casado com Iracema Teixeira Acocella, processo nº48/94, aditado aos 27 de outubro de 1.995; por sentença de 22 de agosto de 1.995, transitada em julgado aos 12 de setembro de 1.995, **uma terça parte ideal** do imóvel desta matrícula, avaliado em R$0,03, foi atribuída a viúva IRACEMA TEIXEIRA ACOCELLA, brasileira, do lar, RG. nº 4.381.936-9, CIC.nº114.245.528-93, residente e domiciliada na Rua São Carlos do Pinhal, nº318 - ap.52, Bela Vista, São Paulo-sp.

VV.R$ 19.532,63
O escrevente
D.R$ 215,55

Paulo Tarciso Alves
P;87.314

Av.03, em 20 de junho de 1997.
À requerimento firmado aos 09 de junho de 1997, em Cotia-sp, e conforme faz prova a cédula de identidade apresentada, para constar que o número correto do RG. do propietário Sr.-

segue ficha dois

QUAL QUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 60.031 | Ficha 02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

Cotia, -- de ---------- de 19 -

(Sr.) ANTONIO TADEU MARTINS PEDROSO é número 4.408.655-ssp-sp.

O escrevente Paulo Tarciso Alves
D.r$2,45 P.91.923

Av.04, em 23 de maio de 2002.-

A requerimento firmado aos 09 de abril de 2002, em Cotia-SP, procedo a presente para constar o **matrimônio** de ANTÔNIO TADEU MARTINS PEDROSO e TERESINHA JÚLIA AMARO, realizado aos 16 de abril de 1998, sob o regime da "COMUNHÃO PARCIAL DE BENS", conforme prova a Certidão de Casamento nº 11.151, lavrada às fls. 171 do livro nº B-37, do Registro Civil desta Comarca de Cotia-SP, passando a contraente a assinar-se "TERESINHA JÚLIA AMARO PEDROSO".-

EU _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU _____ (PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R$ 6,47

Av.05, em 23 de maio de 2002.-

Pelo mesmo requerimento supracitado, procedo a presente para constar a qualificação de TERESINHA JÚLIA AMARO PEDROSO, que é brasileira, funcionária pública, portadora da cédula de identidade RG. nº 7.666.035-7-SP, inscrita no CPF/MF nº 034.752.318-83, conforme prova os documentos ora apresentado e microfilmados.-

EU _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU _____ (PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R$ 6,47 P.119.849

R.06, em 01 de outubro de 2002.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Pela escritura lavrada aos 15 de agosto de 2002, fls. 089 do livro nº 228, do Registro Civil e Serviço Notarial de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia-SP, a co-proprietária, IRACEMA TEIXEIRA ACOCELLA, já qualificada, **transmitiu** a **parte ideal correspondente a 1/3** que possui do imóvel desta

- segue verso -

MOD. 10

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Cotia - SP
11991-7 - AA 776375

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06707-100
Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4614-1892
www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Matrícula -60.031- | Ficha -02- Verso

matrícula a **MARCO AURÉLIO ACOCELLA**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG. nº 9.543.249-8-SP, CPF/MF nº 060.203.018-85, residente e domiciliado na Avenida Itaboraí, nº 62, ap. 117, São Paulo-SP, pelo valor de R$ 45.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.).-

EU _____ (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU _____ (PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e ~~achei conforme~~.-

D.R$ 332,49 P.121.670

Av.07, em 27 de junho de 2013. –

INCRA. –

Pela escritura pública adiante mencionada, procedo a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado no **INCRA sob o nº 638.072.002.577-8**, e **NIRF: 3.048.228-3**, área total (ha) 9,1000, módulo rural (ha) 315,0000, nº módulos rurais 0,02, módulo fiscal (ha) 5,0000, nº módulos fiscais 1,8200, FMP (ha) 2,0000, conforme ~~CCIR~~ digitalizado neste registro.-

A escrevente autorizada, _____ (SUELI A. DOS SANTOS).-

D.R$ 12,10

Av.08, em 27 de junho de 2013. –

QUALIFICAÇÃO. –

Pela escritura pública adiante mencionada, procede-se a presente para constar que **MARCO AURELIO ACOCELLA** é portador da cédula de identidade **RG nº 39.160.357-7-SSP/SP**, conforme comprova o documento apresentado no Tabelionato.-

A escrevente autorizada, _____ (SUELI A. DOS SANTOS).-

D.R$12,10

Av.09, em 27 de junho de 2013. –

CASAMENTO. -

Pela escritura pública adiante mencionada, procedo a presente para constar o **matrimônio** de **MARCO AURELIO ACOCELLA** e **ANA SILVIA CALCAGNI SARTORI**, realizado em 17 de outubro de 2009, sob o regime da **"COMUNHÃO PARCIAL DE BENS"**, conforme prova a certidão do assento de

segue ficha 03

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
60.031	03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS de Cotia

Cotia, de de

casamento matrícula nº 122044 01 55 2009 2 00060 267 0008141-41, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais 9º Subdistrito – Vila Maria, Comarca de São Paulo-Capital.-

A escrevente autorizada, _____ (SUELI A. DOS SANTOS).-
D.R$12,10

Av.10, em 27 de junho de 2013. –

QUALIFICAÇÃO. –

Pela escritura publica adiante mencionada, procede-se a presente para constar a qualificação de **ANA SILVIA CALCAGNI SARTORI** que é brasileira, economista, portadora da cédula de identidade **RG nº 7.366.133-8-SSP/SP,** e inscrita no **CPF/MF sob nº 059.403.778-66**, conforme comprovam os documentos apresentados e microfilmados neste Registro.-

A escrevente autorizada, _____ (SUELI A. DOS SANTOS).-
D.R$12,10

Av.11, em 27 de junho de 2013.-

DÍGITO. –

Pela escritura publica adiante mencionada, procedo a presente para constar que a cédula de identidade RG de **EMILIANO LUIZ GIANNETTI** foi acrescida do dígito **"5"** passando a ter o **nº 4.784.358-5-SSP/SP**, conforme comprova o documento apresentado e digitalizados neste Registro.-

A escrevente autorizada, _____ (SUELI A. DOS SANTOS).-
D.R$12,10

R.12, em 27 de junho de 2013. –

VENDA E COMPRA. –

Pela escritura pública lavrada em 28 de maio de 2013, às págs. 109/114, do livro nº 468, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia-SP, os proprietários, ANTONIO TADEU MARTINS PEDROSO assistido por sua mulher TERESINHA JULIA AMARO PEDROSO; MARCO AURELIO ACOCELLA assistido por sua mulher ANA SILVIA CALCAGNI SARTORI; e EMILIANO LUIZ GIANNETTI, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **WANTAGH PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.639.740/0001-35,

segue verso

MOD. 10

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Cotia - SP
11991-7 - AA 776376

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

matrícula **60.031** | ficha **03** verso

com sede na Estrada da Mata, nº 600, Bairro do Tijuco Preto, Cotia-SP, pelo valor de R$300.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.).-

A escrevente autorizada,_____ (SUELI A. DOS SANTOS).-
D.R$1.004,70 Prot.215.340 - G.Q.S.

R.13, em 11 de setembro de 2013.-

VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada aos 19 de agosto de 2013, as pag. 093/096 do livro nº 0473, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia-SP, a proprietária WANTAGH PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS LIMITADA, já qualificada, **transmitiu** a **nua propriedade** do imóvel desta matrícula a **MARCIO JOSÉ DE OLIVEIRA DUARTE**, brasileiro, solteiro, maior, empresário RG nº 33.088.707-5-SSP/SP, CPF/MF nº 316.016.768-24, residente e domiciliado na Rua Manoel Preto, nº55, São Paulo II, Bairro da Granja Vianna, Cotia-SP; e **JOEL DE OLIVEIRA DUARTE**, brasileiro, solteiro, maior, advogado, RG nº 28.966.596-6-SSP/SP, CPF/MF nº 316.016.788-78, residente e domiciliada na Avenida Engenheiro Saraiva de Oliveira, nº44, apto 14, São Paulo-Capital, pelo valor de R$666.666,67.- Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.). Foram apresentadas no tabelionato as certidões negativas Tributarias e as Previdenciárias.-

O escrevente autorizado_____ p/ Bel. PAULO TARCISO ALVES.-
D.R$ 1.354,57

R.14, em 11 de setembro de 2013.-

VENDA E COMPRA.-

Pela mesma escritura mencionada no R.13 desta, WANTAGH PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS LIMITADA, já qualificada, **transmitiu** o **usufruto vitalício** sobre o imóvel desta matrícula a **JOAQUIM ALBERTO PEREIRA DUARTE**, brasileiro, divorciado, empresário, RG. nº 5.564.266-4-SSP/SP, CPF/MF nº 703.243.798-20, residente e domiciliado na Rua Matias de Albuquerque, nº102, São Paulo II, Bairro da Granja Vianna, Cotia-SP, pelo valor de R$333.333,33.-

O escrevente autorizado_____ p/ Bel. PAULO TARCISO ALVES.-
D.R$ 1.004,70 Prot.218.777 - G.Q.S.

(segue na ficha 04)

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO!

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
60.031	04

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Av.15, em 27 de setembro de 2016. -

CANCELAMENTO.-

Pela escritura pública adiante mencionada, procedo a presente para constar o **CANCELAMENTO do USUFRUTO VITALÍCIO objeto do R.14 desta matrícula**, em virtude do falecimento de **JOAQUIM ALBERTO PEREIRA DUARTE**, ocorrido em 09 de abril de 2015, no estado civil de divorciado, conforme prova a certidão do assento de óbito matrícula: 147215 01 55 2015 4 00008 393 0004236 16, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Itaí - SP. Valor atribuído para efeitos de cobrança de emolumentos: R$ 333.333,33.-

O escrevente autorizado _____(Bel. Cláudio Avelino dos Santos)
D. R$ 336,03 Prot. 259.619

R.16, em 27 de setembro de 2016. -

VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada em 29 de fevereiro de 2016, páginas 37/40 do livro n° 526, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia - SP, os proprietários, JOEL DE OLIVEIRA DUARTE; e, MARCIO JOSÉ DE OLIVEIRA DUARTE, já qualificados, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **FRONTEIRA PIONEIRA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n° 23.027.942/0001-69, com sede na Rua Caraíbas, n° 488, sala 10A, Bairro de Perdizes, São Paulo - SP, pelo valor de R$ 1.000.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operações Imobiliária - DOI.-

O escrevente autorizado _____(Bel. Cláudio Avelino dos Santos)
D. R$ 1.863,25 Prot. 259.619

Av.17, em 27 de setembro de 2016. -

CAUÇÃO LOCATÍCIA.-

Pelo instrumento particular de locação não residencial, firmado em 16 de agosto de 2013, termo aditivo firmado em 21 de março de 2014 e 2º termo aditivo firmado em 26 de fevereiro de 2016, todos em São Paulo - SP, procedo a presente para constar que a proprietária, FRONTEIRA PIONEIRA

(segue no verso)

MOD. 10

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cotia - SP
11991-7 - AA 776377

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

matrícula	ficha
60.031	04 verso

ADMINISTRAÇÃO DE BENS E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., já qualificada, **deu** o imóvel desta matrícula em **CAUÇÃO** em favor de **CUNHA EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 66.869.090/0001-60, com sede na Avenida Senador Queiroz, nº 279, sala 11, 1º andar, Centro, São Paulo - SP, para garantia das obrigações decorrentes da **locação de galpões industriais nº 1 e 2**, localizados na Estrada das Olarias, nº 800 e 820, Município e Comarca de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, objeto da matrícula 53.412, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica da Serra, com as seguintes características: galpão 1, com 2.442,25 m², construído sobre um terreno de 3.834,50 m² e galpão 2, com 2.440,25 m², construído sobre um terreno de 4.057,90 m², sendo ambos galpões industriais, com mezaninos, refeitórios, sanitários, escritórios, conforme as especificações legais, sendo a locação "ad corpus", feita por **MARCOS SHIGUERU DANTAS SIMÕES**, brasileiro, casado, empresário, RG. nº 25.086.295-5-SSP/SP, CPF/MF nº 280.804.778-92, residente e domiciliado na Rua Irene de Campos, nº 185, Cotia - SP; e, **MARLENE DE SOUZA SHIGUERU**, brasileira, casada, do lar, RG. nº 25.932.467-SSP/SP, CPF/MF nº 201.036.348-51, residente e domiciliada na Rua Irene de Campos, nº 185, Cotia - SP. Prazo ajustado de locação de 48 (quarenta e oito) meses, com início em 16 de agosto de 2013 e término em 15 de agosto de 2017, sendo o valor do aluguel mensal de R$ 100.000,00 (cem mil reais), com as demais cláusulas e condições constantes do título. Valor atribuído para efeitos de cobrança de emolumentos: R$ 4.800.000,00.

O escrevente autorizado _____ (Bel. Cláudio Avelino dos Santos)
D. R$ 2.618,17 Prot. 259.619

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Página 8 de 9.

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas a 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registraria tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes Circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

Selo Digital 1199173C30000000094246198

Os imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, passando a pertencer a circunscrição da Comarca de Itapevi.

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída nos termos do art. 19, § 1°da Lei Federal n° 6.015/73, **da matrícula** nº: 0, e sobre o imóvel da mesma não há quaisquer ônus ou alienações, além do que nela contém . Certifico mais que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior da expedição dessa certidão e que nada foi encontrado.

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R$ 31,68
Ao Estado	R$ 9,00
Ao IPESP	R$ 6,16
Ao Trib. Just.	R$ 1,67
Ao Reg. Civil	R$ 2,17
MP	R$ 1,52
ISS	R$ 0,63

TOTAL R$ 52,83

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1° do Dec. Federal n° 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

Protocolo: 404010

Selo Digital 1199173C30000000094246198

Cotia, quinta-feira, 26 de setembro de 2019.

Claudia Lustosa
Escrevente Autorizada

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cotia - SP

11991-7 - AA 776378

Avenida Prof. Manoel José Pedroso, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100
Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4614-1892
www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código mDG7eGlq.

AVALIPAR ENGENHARIA

NOME	**JPW Consultoria Empresarial Ltda CNPJ: 07.205.196/0001-08**		
GRUPO	-	COTA	-

DADOS DA GARANTIA

ENDEREÇO	Alameda Baguio, 73				
BAIRRO	Riviera de S. Lourenço	CIDADE	Bertioga	UF	SP
COMPLEMENTO	Lote 27 - Quadra ''D''				

VALOR SUGERIDO PARA GARANTIA

R$ 6.101.000,00

VALOR SUGERIDO PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (80%)

R$ 5.681.000,00

OBSERVAÇÕES

O imóvel em estudo como pode ser visualizado nas ilustrações fotográficas está em fase intermediária de construção.

Estágio atual da obra: 59,25%.

FOTO FACHADA





Cristiano Caldeira Reichamm CREA 61062 D
Engenheiro Civil CREA 61062/D Pr

LOCAL E DATA
Curitiba, 12 de julho de 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

ERMOSO ENGENHARIA

Laudo de Análise de Garantia

ADEMICON consórcio e investimento

Nome do Consórciado:	JPW Consultoria Empresarial Ltda			CNPJ:	07.205.196/0001-08		
Endereço:	Alameda Baguio	No.	73	Complemento:	Lote 27 - Quadra "D"		
Bairro:	Riviera de S. Lourenço	Município:	Bertioga	UF:	SP	Grupo:	-	Cota:	-

Tipo do Imóvel:	Casa	No. da Matrícula:	67.875	No. do Cart.	1º CRI Santos/SP
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Boa		
Edifícação:	Alvenaria	Padrão Construtivo:	Médio - Alto	Idade Aparente:	Novo

Valor sugerido para garantia:	**R$ 6.101.000,00**
Valor por Extenso:	Dois milhões e cem e um mil reais
Valor sugerido para garantia forçada (0,80):	**R$ 5.681.000,00**
Valor por Extenso:	Um milhão e seiscentos e oitenta e um mil reais

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

☑ Energia Elétrica	☑ Pavimentação	☐ Metrô	☑ Escola
☑ Rede de Água	☑ Guias e Sargetas	☑ Ônibus	☑ Segurança
☑ Rede de Esgoto	☐ Gás	☑ Correio	☑ Praças e Parques
☑ Iluminação Pública	☑ Coleta de Lixo	☑ Bancos	☑ Entretenimento
☑ Telefonia		☑ Hospital	

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Não	Se não, por quê ?	Outros
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

O imóvel em estudo como pode ser visualizado nas ilustrações fotográficas está em fase intermediária de construção.

Estágio atual da obra: **59,25%.**

Diagnostico de Mercado:

O bairro apresenta boa infraestrutura, proximidade ao centro comercial da cidade e imóveis com padrões similares ao imóvel em estudo, fato que enquadra o imóvel em tela no mercado imobiliário local.



Foto da Fachada do Imóvel



Foto do Logradouro

Responsável Técnico:

Nome: Diego Blanco Lima Gonzalez
Crea/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.

Data: 12 de julho de 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Laudo de Análise de Garantia

ADEMICON consórcio e investimento

Áreas e Vagas:

Terreno:	399,58	m²	Construção (Averbado):	0,000	m²	No. Vagas:	Cobertas	2
Testada:	12,00	m	Construção (Não Averbado):	270,62	m²		Descobertas	-
Lat. Dir.:	35,00	m	Área Total:	270,62	m²	No. Pav.:	2	
Lat. Esq.:	35,00	m				Aptos/andar:	-	Total Unid.: -
Fração ideal	100,00	%	Áreas Averbadas ?			No.: Elev.:	-	

Infra-estrutura da Edificação:

☐ Salão de Festas	☐ Play Ground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet
☐ Sala de Jogos	☐ Piscina	☐ TV a cabo	☐ Vigilância
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Lavanderia Coletiva

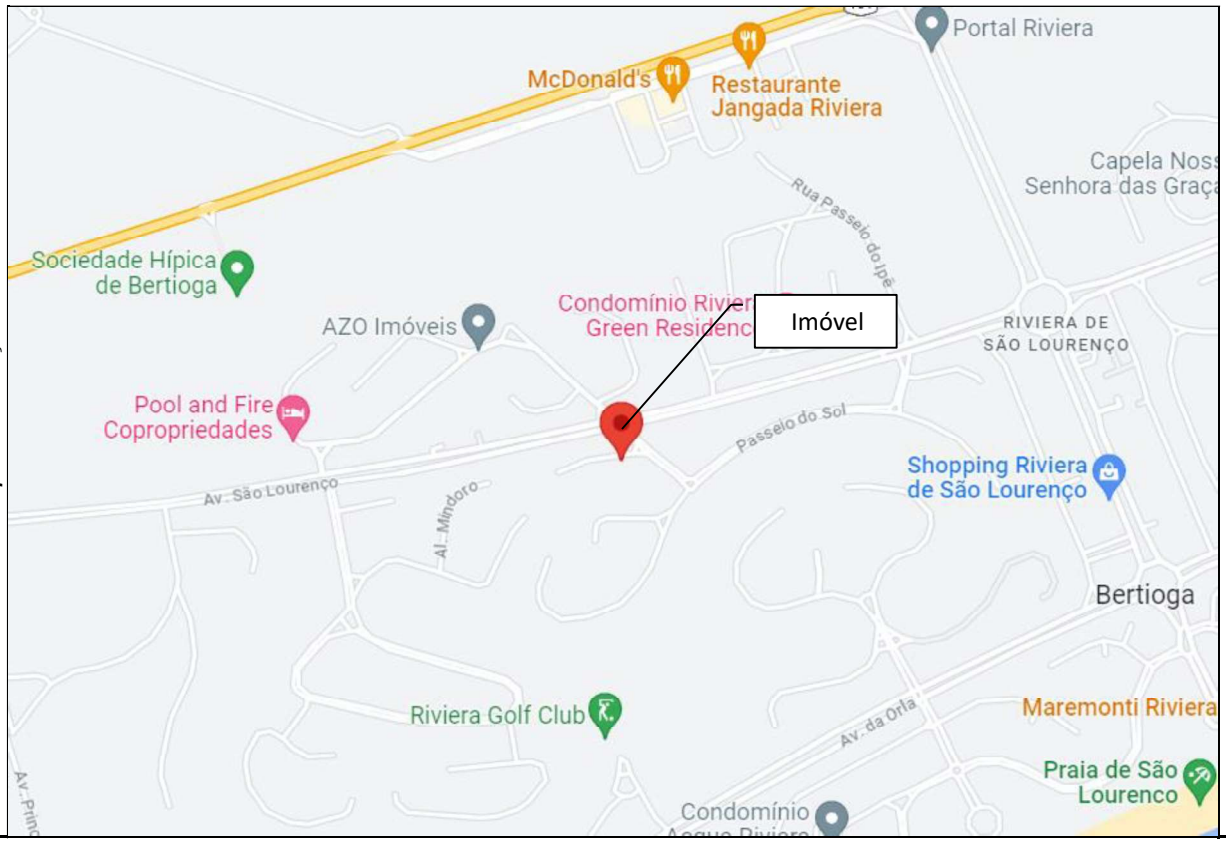
Características da Unidade Avalianda:

Divisão Interna	*Quant.*	*Piso*	*Parede*	*Forro*	*Obs.:*

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.

Croqui de Localização



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Laudo de Análise de Garantia

Amostras:

1. Endereço:	Riviera de São Lourenço, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	SRW Imobiliária			**Telefone:**	(13) 3316-5300			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	495,00	**Valor (R$):**	1.950.000,00
2. Endereço:	Riviera de São Lourenço, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária Pedro de Lima			**Telefone:**	(13) 3316-6144			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	501,00	**Valor (R$):**	2.300.000,00
3. Endereço:	Riviera de São Lourenço, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	PE DIREITO CONSULTORIA			**Telefone:**	(13) 98156-8731			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	675,00	**Valor (R$):**	2.200.000,00
4. Endereço:	Riviera de São Lourenço, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	Imobiliária Pedro de Lima			**Telefone:**	(13) 3316-6144			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	600,00	**Valor (R$):**	2.400.000,00
5. Endereço:	Riviera de São Lourenço, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	PE DIREITO CONSULTORIA			**Telefone:**	(11) 93310-1479			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	675,00	**Valor (R$):**	2.400.000,00
6. Endereço:	Riviera de São Lourenço, S/nº,							**Situação**	Oferta
Fonte:	G20 Riviera Imóveis			**Telefone:**	(13) 98156-8731			**Contato**	0
Idade:		**Padrão:**	0,000	**AC(m²)**	0,00	**AT (m²)**	615,00	**Valor (R$):**	2.950.000,00

Benfeitoria	**Idade (anos)**	**Vida (anos)**	**Conserv.**	**Residual**	**Quant. (m2)**	**coef**	**Unitário (R$)**	**Valor Novo (R$)**	**Depreciaçã**	**Valor Depreciado (R$)**
Averbado	**0**	**70**	**1**	**20%**	**270,62**	**2,81**	**5484,748**	**1.484.282,48**	**29,2%**	**434.115,52**
Não Averb.	**0**	**70**	**1**	**20%**	**270,62**	**2,81**	**5484,748**	**1.484.282,48**	**100,0%**	**1.484.282,48**
Comp 1	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 2	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 3	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 4	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 5	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 6	0	0	0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**

Homogeneização para terrenos:

Amostra	Valor R$	f-Fonte #	Valor Construção	Valor Terreno	VU #	f - Local #	f-Topo. #	f-Frente #	f-Prof. #	Somatória dos Fatores	Homogein. R$/m²
1	R$ 1.950.000,00	0,90	0,00	1.755.000,00	3.545,45	1,000	1,176	1,000	1,000	1,18	4.172,76
2	R$ 2.300.000,00	0,90	0,00	2.070.000,00	4.131,74	1,000	1,053	0,956	1,000	1,01	4.168,86
3	R$ 2.200.000,00	0,90	0,00	1.980.000,00	2.933,33	1,000	1,429	0,956	1,006	1,39	4.081,20
4	R$ 2.400.000,00	0,90	0,00	2.160.000,00	3.600,00	1,000	1,250	0,922	1,000	1,17	4.219,59
5	R$ 2.400.000,00	0,90	0,00	2.160.000,00	3.200,00	1,000	1,429	0,903	1,000	1,33	4.260,65
6	R$ 2.950.000,00	0,90	0,00	2.655.000,00	4.317,07	1,000	1,000	0,956	1,000	0,96	4.129,94
						SIM	SIM	SIM	SIM	Média	4.172,17
								Saneamento		Mín.	3.129,12
										Máx.	5.215,21

Cálculo do Valor do Imóvel:

Área Terreno:	399,58	Valor do m²:	4.172,17	Valor do Terreno:	R$ 1.667.113,95
Área Construção (ATUAL):	270,62	Valor do m²:	1.604,15	Valor da Const. (ATUAL):	R$ 434.115,52
Área Construção (FINALIZADA):	270,62	Valor do m²:	5.484,75	Valor da Const. (FINALIZADA):	R$ 1.484.282,48
				Valor Total:	R$ 2.101.229,46

Valor Final de Avaliação: R$ 2.101.000,00

Considerações sobre o cálculo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



LOGRADOURO



LOGRADOURO



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Laudo de Análise de Garantia

ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS



VISTA INTERNA DA OBRA



VISTA INTERNA DA OBRA

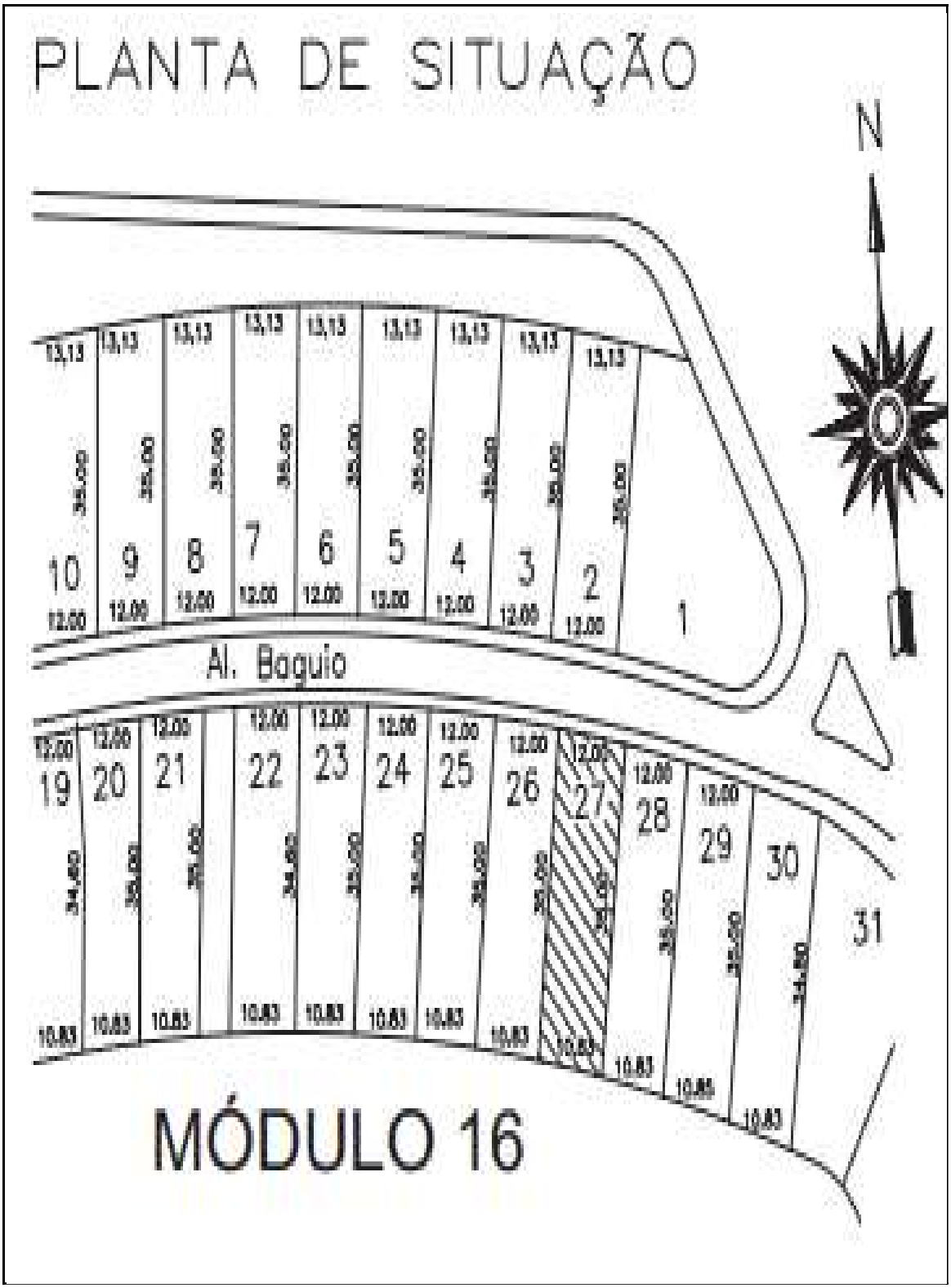


VISTA INTERNA DA OBRA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Laudo de Análise de Garantia

PLANTA QUADRA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Riviera de São Lourenço	S/nº		SRW Imobiliária	(13) 3316-5300	1.950.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	12,00	495,00	12/07/23
2	Riviera de São Lourenço	S/nº		Imobiliária Pedro de Lima	(13) 3316-6144	2.300.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	501,00	12/07/23
3	Riviera de São Lourenço	S/nº		PE DIREITO CONSULTORIA	(11) 93310-1479	2.200.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	675,00	12/07/23
4	Riviera de São Lourenço	S/nº		Imobiliária Pedro de Lima	(13) 3316-6144	2.400.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	18,00	600,00	12/07/23
5	Riviera de São Lourenço	S/nº		PE DIREITO CONSULTORIA	(11) 93310-1479	2.400.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	20,00	675,00	12/07/23
6	Riviera de São Lourenço	S/nº		G20 Riviera Imóveis	(13) 98156-8731	2.950.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	15,00	615,00	12/07/23

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-495m2-venda-RS1950000-id-2637417430/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-501m2-venda-RS2300000-id-2642955681/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-675m2-venda-RS2200000-id-2625545538/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-600m2-venda-RS2400000-id-2643229687/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-675m2-venda-RS2400000-id-2595421466/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-615m2-venda-RS2950000-id-2629166554/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1.954,65
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
		ATUAL		FINALIZADA			
Setor		Ac	270,62	Ac	270,62	Coef. Frente	1,03713729
Quadra		idade	0	idade	0	Coef. Profund.	1,00000000
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	12,00	Conserv.	1,00	Conserv.	1,00	Coef. Esquina	1
At	399,58	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	33,30	padrão	2,81	padrão	2,81		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

								Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente			
N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	1.950.000,00	0,90	0,00	1.755.000,00	12,00	41,25	495,00	3.545,45	1,00	1,00	0,00	3.545,45	0,8500	1,1765	625,67	4.171,12	1,03713729	1,0000	0,00	3.545,45
2	2.300.000,00	0,90	0,00	2.070.000,00	15,00	33,40	501,00	4.131,74	1,00	1,00	0,00	4.131,74	0,9500	1,0526	217,46	4.349,20	1,08447177	0,9564	-180,34	3.951,40
3	2.200.000,00	0,90	0,00	1.980.000,00	15,00	45,00	675,00	2.933,33	1,00	1,00	0,00	2.933,33	0,7000	1,4286	1.257,14	4.190,48	1,08447177	0,9564	-128,03	2.805,30
4	2.400.000,00	0,90	0,00	2.160.000,00	18,00	33,33	600,00	3.600,00	1,00	1,00	0,00	3.600,00	0,8000	1,2500	900,00	4.500,00	1,12474611	0,9221	-280,41	3.319,59
5	2.400.000,00	0,90	0,00	2.160.000,00	20,00	33,75	675,00	3.200,00	1,00	1,00	0,00	3.200,00	0,7000	1,4286	1.371,43	4.571,43	1,14869835	0,9029	-310,78	2.889,22
6	2.950.000,00	0,90	0,00	2.655.000,00	15,00	41,00	615,00	4.317,07	1,00	1,00	0,00	4.317,07	1,0000	1,0000	0,00	4.317,07	1,08447177	0,9564	-188,43	4.128,64
							Média	3.621,27			Média	3.621,27			Média	4.349,88			Média	3.439,93
							L. Inf.	2.534,89			L. Inf.	2.534,89			L. Inf.	3.044,92			L. Inf.	2.407,95
							L. Sup.	4.707,65			L. Sup.	4.707,65			L. Sup.	5.654,85			L. Sup.	4.471,91
							Desvio	529,46			Desvio	529,46			Desvio	161,28			Desvio	541,77
							CV	0,146			CV	0,146			CV	0,037			CV	0,157
												SIM				SIM				SIM

Homogeneização da profundidade				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,99953733	1,0005	1,64	3.547,10	1,18	4.172,76	4.172,76	4.172,76	4.172,76
1,00000000	1,0000	0,00	4.131,74	1,01	4.168,86	4.168,86	4.168,86	4.168,86
0,99364545	1,0064	18,76	2.952,09	1,39	4.081,20	4.081,20	4.081,20	4.081,20
1,00000000	1,0000	0,00	3.600,00	1,17	4.219,59	4.219,59	4.219,59	4.219,59
1,00000000	1,0000	0,00	3.200,00	1,33	4.260,65	4.260,65	4.260,65	4.260,65
0,99970072	1,0003	1,29	4.318,37	0,96	4.129,94	4.129,94	4.129,94	4.129,94
		Média	3.624,88		4.172,17	4.172,17	4.172,17	4.172,17
		L. Inf.	2.537,42		2920,52	2920,52	2920,52	2920,52
		L. Sup.	4.712,35		5423,82	5423,82	5423,82	5423,82
		Desvio	524,91					
		CV	0,145					
			SIM					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ATUAL	
Área construída	270,62
Vu construção	5.484,75
Depreciação	29,25%
Vu depreciado	1.604,15
Valor total	434.115,52

FINALIZADA	
Área construída	270,62
Vu construção	5.484,75
Depreciação	100,00%
Vu depreciado	5.484,75
Valor total	1.484.282,48

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (FINALIZADO)	
Valor Terreno	1.667.113,95
Valor Construção	1.484.282,48
Valor total	3.151.396,42
Porcentagem de obra	29,25%

Terreno	
Área de terreno	399,58
Vu terreno	4.172,17
Valor total	1.667.113,95

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (ATUAL)	
Valor Terreno	1.667.113,95
Valor Construção	434.115,52
Valor total	2.101.229,46

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.		
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%		
	MUITO BOM	1,5	0,032%		
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%		
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%		
Requer reparacões simples	REGULAR	3	18,100%		
	DEFICIENTE	3,5	33,200%		
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%		
	MUITO MAU	4,5	75,200%		
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%	R8N	1.954,65

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
ATUAL	**0**	**70**	**1,00**	**20%**	**270,62**	**2,81**	**5.484,75**	**1.484.282,48**	**29,2%**	**434.115,52**
FINALIZADA	**0**	**70**	**1,00**	**20%**	**270,62**	**2,81**	**5.484,75**	**1.484.282,48**	**100,0%**	**1.484.282,48**
Comp 1	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 2	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 3	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 4	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**
Comp 6	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

CONSTRUÇÃO / REFORMA	
1.CUB (mês/ano)	R$ 1.954,65 /m²
2.Percentual da obra executada (%)	29,25%
3.Valor do Terreno	R$ 1.667.113,95
4.Valor da Benfeitoria finalizada	R$ 2.484.282,48
5.Valor da Benfeitoria no estágio atual (Item 04 x item 02)	R$ 434.115,52
6.Valor do imóvel no estágio atual (item 03+ item 05)	R$ 4.101.229,46
7.Valor do imóvel finalizado (item 03+ item 04)	R$ 8.151.396,42

SERVIÇOS	% Médio	% Exec	% Exec
Serviço Preliminares	3,35%	100,00%	3,35%
Movimento de Terra	0,50%	100,00%	0,50%
Fundações Especiais	0,00%	0,00%	0,00%
Infraestrutura	3,80%	100,00%	3,80%
Superestrutura	13,90%	60,00%	28,34%
Vedações	10,75%	55,00%	5,91%
Esquadrias	11,15%	0,00%	0,00%
Cobertura	6,20%	0,00%	0,00%
Instalações Hidráulicas	12,10%	30,00%	13,63%
Instalações Elétrica	4,30%	25,00%	11,08%
Impermeabilização e isolação térmica	0,55%	30,00%	0,17%
Revestimento (pisos, parede e forros)	24,75%	10,00%	2,48%
Vidros	0,80%	0,00%	0,00%
Pintura	7,25%	0,00%	0,00%
Serviços complementares	0,60%	0,00%	0,00%
Elevadores	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL	**100,00%**		**59,25%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código sPpE9EBp.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	15	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85
Proprietário: GPC Participações e Investimentos Ltda
Nº Matrícula do Imóvel: 91.305
Matrícula Individualizada 1: - -
Endereço do imóvel avaliando: Rua Artur de Sá, Ed. Empresarial Torres Del Paine
Nº: 911
Complemento: Sala nº 203
Bairro: União
Cidade: Belo Horizonte
UF: MG
CEP: 31170-710

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Residencial
Padrão da região: Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
■ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	■ Comércio
■ Telefone	■ Rede bancária
■ Pavimentação	■ Escola
■ Esgoto Pluvial	■ Lazer
☐ Gás canalizado	■ Segurança
■ Iluminação pública	■ Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato: Regular
Topografia: Plana
Área Averbada em Matrícula: - m²
Fração Ideal: 0,017949
Frente (m): -
Fundo (m): -
Lado Esq.(m): -
Lado Dir.(m): -
Situação: Meio de Quadra
Nº de Frentes: 1
Zoneamento: Urbano

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo: Sala Comercial
Padrão de Acabamento: Médio
Estado de Conservação (Ross Heidecke): Regular
Área Privativa Averbada: 39,06
Fachada (predominante): Cerâmica
Esquadrias: Alumínio
Nº de Pav. na Unid.: 1
Idade Estimada: 12 Anos
Área Comum Averbada: 30,073
Nº de Torres: -
Nº de Pav. Tipo: -
Nº Pav. Total: -
Unid. / Pav. Tipo: -
Total Unidades: -
Nº Elevador/Torre: -
Área Edificada Averbada: 69,129

INFRAESTRUTURA

☐	Playground	☐	Quadra Poliesportiva	☐	Espaço Gourmet	☐	Vigilância Eletrônica
☐	Salão de Festas	☐	Piscina	☐	Pista de Cooper	☐	Sistema de Telefonia
☐	Salão de Jogos	☐	Sauna	☐	Brinquedoteca	☐	Lojas de Conveniências
☐	Sala de Ginástica	☐	Churrasqueira	☐	Gerador	☐	Jardins

Área Total Averbada: 69,129
Área Não Averbada: -
Área utilizada para cálculo: Construída conforme matrícula 39,06

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	1	Cerâmica	Pintura	Gesso
Sanitário	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 261.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA.
CREA Nº: 3000091562BA
ART: BA20180206306
Belo Horizonte, 06 de dezembro de 2024
Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aPP7VafB.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº: 1

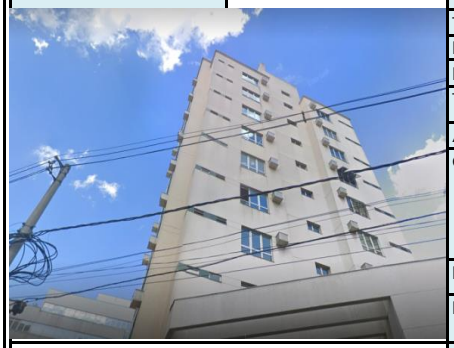


Foto dado 1

Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação		
Valor venda/oferta:	R$ 240.000,00	Fonte:	Solicitar Imóveis			
Tel./site/e-mail:	(31) 98611-1300					
Endereço:	Rua Artur de Sá, Ed. Empresarial Torres Del Paine					
Bairro:	União	Cidade/UF:	Belo Horizonte / MG			
Tipo:	[ ] apto.	[x] sala	[ ] Casa			
Áreas (m²)	Construída:	39,056	Privativa:	39,056		
Características	Quartos	qtde total:	1	Nº banheiros:	1	
		qtde suítes:	0	Nº de vagas:	1	
	DCE:	[ ] sim	[x] não	Andar:	-	
	Nº elevadores:	-	Idade aparente:	12		
Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim		
Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[x] normal	[ ] normal/alto	[ ] luxo		
Estado de conservação:	[ ] ruim	[x] regular	[ ] bom	[ ] novo		

Informações

Dado nº: 2



Foto dado 2

Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação		
Valor venda/oferta:	R$ 194.450,00	Fonte:	Usuario Newcore			
Tel./site/e-mail:	(11) 4580-4274					
Endereço:	Rua Artur de Sá, 100					
Bairro:	União	Cidade/UF:	Belo Horizonte / MG			
Tipo:	[ ] apto.	[x] sala	[ ] Casa			
Áreas (m²)	Construída:	23,000	Privativa:	23,000		
Características	Quartos	qtde total:	1	Nº banheiros:	1	
		qtde suítes:	0	Nº de vagas:	1	
	DCE:	[ ] sim	[x] não	Andar:	-	
	Nº elevadores:	-	Idade aparente:	12		
Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim		
Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[x] normal	[ ] normal/alto	[ ] luxo		
Estado de conservação:	[ ] ruim	[x] regular	[ ] bom	[ ] novo		

Informações

Dado nº: 3



Foto dado 3

Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação		
Valor venda/oferta:	R$ 215.000,00	Fonte:	Miriian			
Tel./site/e-mail:	(31) 98294-2049					
Endereço:	Rua Artur de Sá, 131					
Bairro:	União	Cidade/UF:	Belo Horizonte / MG			
Tipo:	[ ] apto.	[x] sala	[ ] Casa			
Áreas (m²)	Construída:	23,000	Privativa:	23,000		
Características	Quartos	qtde total:	1	Nº banheiros:	1	
		qtde suítes:	0	Nº de vagas:	1	
	DCE:	[ ] sim	[x] não	Andar:	-	
	Nº elevadores:	-	Idade aparente:	5		
Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim		
Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[x] normal	[ ] normal/alto	[ ] luxo		
Estado de conservação:	[ ] ruim	[ ] regular	[x] bom	[ ] novo		

Informações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aPP7VafB.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	x oferta	transação
		Valor venda/oferta:	R$ 398.805,00	Fonte:	Carlos Leão Imobiliária	
		Tel./site/e-mail:	(31) 99977-7757			
		Endereço:	Rua Artur de Sá, Ed. Platinum			
		Bairro:	União	Cidade/UF:	Belo Horizonte / MG	
		Tipo:	apto.	x sala	Casa	
		Áreas (m²)	Construída:	48,000	Privativa:	48,000
		Características	Quartos qtde total:	1	Nº banheiros:	1
			Quartos qtde suítes:	0	Nº de vagas:	1
			DCE:	sim x não	Andar:	-
			Nº elevadores:	-	Idade aparente:	1
		Localização:	ótima	x boa	regular	ruim
		Padrão de acabamento:	baixo/popular	x normal	normal/alto	luxo
Foto dado 4		Estado de conservação:	ruim	regular	bom	x novo
Informações						

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	x oferta	transação
		Valor venda/oferta:	R$ 398.805,00	Fonte:	Carlos Leão Imobiliária	
		Tel./site/e-mail:	(31) 99977-7757			
		Endereço:	Rua Artur de Sá, Ed. Platinum			
		Bairro:	União	Cidade/UF:	Belo Horizonte / MG	
		Tipo:	apto.	x sala	Casa	
		Áreas (m²)	Construída:	48,000	Privativa:	48,000
		Características	Quartos qtde total:	1	Nº banheiros:	1
			Quartos qtde suítes:	0	Nº de vagas:	1
			DCE:	sim x não	Andar:	-
			Nº elevadores:	-	Idade aparente:	1
		Localização:	ótima	x boa	regular	ruim
		Padrão de acabamento:	baixo/popular	x normal	normal/alto	luxo
Foto dado 5		Estado de conservação:	ruim	regular	bom	x novo
Informações relevantes:						

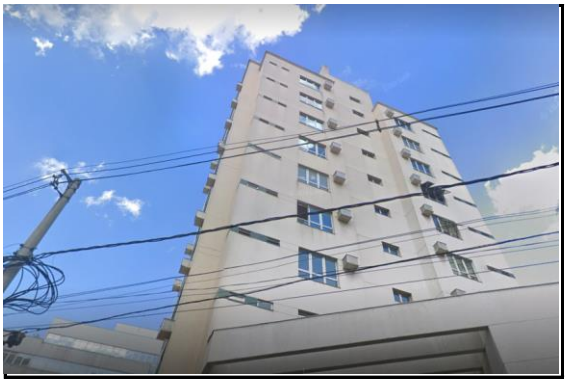
R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Área	Fator Conservação	Fator Andar	Fator Localização	Fator Padrão	Fator Equivalencia	Valores homogeneizados
240.000,00	0,90	216.000,00	39,06	5.530,52	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.530,52
194.450,00	0,90	175.005,00	23,00	7.608,91	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.121,94
215.000,00	0,90	193.500,00	23,00	8.413,04	0,94	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	7.028,01
398.805,00	0,90	358.924,50	48,00	7.477,59	1,05	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	6.876,89
398.805,00	0,90	358.924,50	48,00	7.477,59	1,05	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	6.876,89
		Média (R$/m²)		7.301,53					Média		**6.686,85**
		Desvio Padrão (R$/m²)		1.064,00					**30% +**		**8.692,91**
		Coeficiente de Variação Inicial		14,57%					**30% -**		**4.680,80**
								Área referência	39,06		**6.686,85**
								Valor da unidade			**261.161,72**
								Valor adotado			**261.000,00**
								Unitário adotado			**6.682,71**

Méd. Área Comparativos	**36,21**
(-50%) da área do avaliando	19,53
(+50%) da área do avaliando	58,58
Relação Avaliando x Amostra	**Normal**

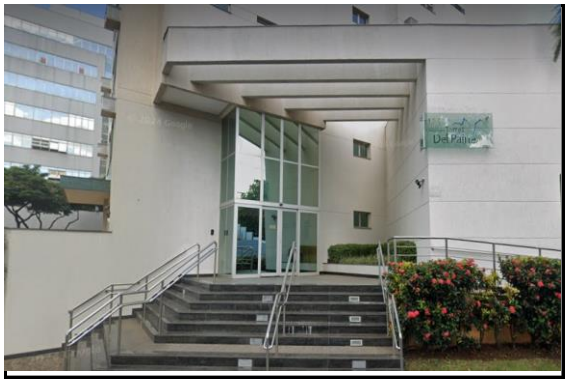
SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 7.135,77	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 6.237,94	Únitário Médio Saneado	R$ 6.686,85
Intervalo de confiabilidade	13,43%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	654,80	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	9,79%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	OK		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aPP7VafB.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Identificação



Logradouro



Logradouro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código aPP7VafB.

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

04. - UMA SALA SOB Nº 33, localizada no 3º andar do **"EDIFÍCIO RITO REID"** situado à Avenida Morumbí nº 8.411, no 30º subdistrito- Ibirapuera, na cidade de São Paulo/Capital.

Matriculado sob nº 115.874 - 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital

Valor de Mercado =R$350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais)

Valor Estimado para uma Venda Forçada = R$245.000,00 (Duzentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)

05. - UMA SALA SOB Nº 34, localizada no 3º andar do **"EDIFÍCIO RITO REID"** situado à Avenida Morumbí nº 8.411, no 30º subdistrito- Ibirapuera, na cidade de São Paulo/Capital.

Matriculado sob nº 115.873 - 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/Capital

Valor de Mercado = R$350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais)

Valor Estimado para uma Venda Forçada = R$245.000,00 (Duzentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código IttrZCa9.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Maio 2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEL URBANO

Tipo: **Prédio Comercial/Galpão**

Avenida São Paulo das Missões, n° 57.
Jardim Barueri
Barueri-SP

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

ÍNDICE

1. INTERESSADO..... 03

2. PROPRIETÁRIO..... 03

3. OBJETO DE AVALIAÇÃO..... 03

4. FINALIDADE..... 03

5. VISTORIA..... 03

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO..... 06

7. METODOLOGIA EMPREGADA..... 08

8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS..... 09

9. CONSIDERAÇÕES GERAIS 10

10. NÍVEL DE RIGOR..... 10

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM..... 13

12. CONCLUSÕES..... 13

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES..... 14

14. ENCERRAMENTO..... 14

ANEXOS

ANEXO I PLANILHA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO II CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ANEXO III RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO E DOCUMENTOS FORNECIDOS.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

1. INTERESSADO

Ricardo Helminger Fernandes

2. PROPRIETÁRIO

Wanderley Fernandes

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto do presente estudo trata-se do valor de mercado do prédio comercial situado na Avenida São Paulo das Missoes,57, bem como seu valor de venda forçada.

4. FINALIDADE

A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado do objeto descrito no item 3 deste laudo.

5. VISTORIA

Vistoria realizada em 10 de maio de 2.022.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

05.01 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

05.01.01 **- Características Físicas**

Barueri é um município da Região Metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, na Região Sudeste do Brasil. Dista 26 km da Praça da Sé, marco zero da capital paulista. O município é formado pela sede e pelos distritos de Aldeia, Jardim Belval e Jardim Silveira.

Barueri é um dos principais centros financeiros do estado de São Paulo, e um dos polos empresariais mais famosos do Brasil.

Sua economia baseia-se em sua arrecadação de impostos, em especial o imposto sobre serviços de qualquer natureza, proveniente da prestação de serviços. A cidade abriga o bairro de Alphaville, um dos centros empresariais mais renomados do país, contando com sedes e filiais de grandes empresas como Boa Vista SCPC, AES Brasil, Azul Linhas Aéreas Brasileiras, Cielo, HP Brasil, Redecard, Wal-Mart Brasil entre outras. Possui a alíquota de ISS mais baixa da Região Metropolitana de São Paulo, que varia entre 2% e 3%, conforme dados da prefeitura de Barueri.

A cidade é a 14ª mais rica do Brasil, com um produto interno bruto de 26 994 700 reais, superior a 18 capitais estaduais e grandes cidades do interior do país, sendo o sexto maior do estado de São Paulo, atrás apenas das cidades de São Paulo, Guarulhos, Campinas, Osasco e São Bernardo do Campo. Esses números, aliados à qualidade de vida que a região oferece, tem atraído cada vez mais pessoas interessadas em viver na cidade, o que consequentemente acaba gerando grande procura por imóveis.

Parques empresariais

Barueri possui um Parque industrial bem desenvolvido. A tendência é o crescimento neste segmento em razão dos seguintes fatores: proximidade da capital paulista e rota para o Mercosul, política de baixa tributação garantida por Lei; disponibilidade de mão de obra qualificada, infraestrutura para a instalação de novas empresas: sistema viário, asfalto, [[iluminação pública, ligação de água, entre outros.

São cinco os parques empresariais em Barueri:

- Alphaville e Tamboré.
- Jardim Califórnia.
- Jardim Belval.
- Votupoca.
- Jardim São Luiz.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

05.01.02 - Melhoramentos Públicos

A região é dotada dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, luz domiciliar, telefonia, coleta de lixo, pavimentação, guias, sarjetas e iluminação pública.

05.01.03 ***- Serviços Comunitários***

A região é servida de serviços comunitários, tais como: transporte público, correio, comércio e serviços, igrejas entre outros.

05.01.04 ***- Potencial de Aproveitamento***

Na região do bairro Jardim Barueri predomina o uso misto, com casas e apartamentos de médio padrão. A região possui densidade demográfica e ocupacional alta.

No bairro também é possível encontrar inúmeros imóveis comerciais, o que faz com que a procura por moradia na região esteja crescendo.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

05.02 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

05.02.01 **- Localização e Identificação**

Avenida São Paulo das Missões, n° 57, Jardim Barueri, Município de Barueri SP. A região apresenta densidade demográfica e ocupacional alta; com o padrão de construção médio. O gabarito das construções é predominantemente vertical, com comércio e imóveis residenciais de médio padrão.



Localização do Prédio Comercial

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

05.02.02 **- Descrição do Imóvel**

05.02.02.01**- Terreno**

Terreno urbano, situado na Avenida São Paulo das Missões, constituído de parte dos lotes números 07 e 09, e pelo lote número 08, todos na Quadra 03, do Jardim Barueri, no Distrito Município e Comarca de Barueri, desse Estado, medindo 14,00 metros de frente para a Avenida São Paulo; 40,00 metros do lado direito de quem da citada avenida olha para o imóvel, confrontando com o remanescente do lote número 07;40,00 metros do lado esquerdo confrontando com o remanescente do lote número 09 e 14,00 metros nos fundos, confrontando com o lote número 23 e com partes dos lotes números 22 e 24, todos da mesma quadra, encerrando a área de 560,00 m².

05.02.02.02**- Construção**

Trata-se de um prédio comercial com área averbada de 478,19 m², e com uma área não averbada de 225,00 m² aproximadamente.

Para efeitos de cálculo foi utilizada uma área construída de 700,00 m².

O imóvel é composto por dois pavimentos possuindo diversas salas de escritório, banheiros no piso superior e no piso inferior fábrica, vestiários, estoque, depósito e cozinha.

O imóvel encontra-se registrado no Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri-SP, sob matrícula 135.756.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário para imóveis residenciais na região é bom, pois se trata de uma região de predominância residencial contando com infraestrutura básica disponível para os moradores locais. Apresenta uma densidade ocupacional alta, e ótima localização favorecendo a procura de imóveis na região.

Constatamos uma quantidade razoável de vendedores atuando nesta área.

Desempenho do mercado	Normal
Absorção pelo mercado	Normal
Número de ofertas	Normal
Nível de demanda	Normal

Foi observado durante a pesquisa que as ofertas são negociadas tanto com imobiliárias da região como diretamente com os proprietários.

Adquiriu-se 23 elementos comparativos da região com as mesmas características do imóvel em análise; sendo um discrepante.

7. METODOLOGIA EMPREGADA

Para este estudo, procedeu-se na busca de elementos, tendo como suporte avaliador, imóveis com as mesmas características do avaliando. O método utilizado no presente laudo para a determinação do valor de mercado do imóvel foi o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, através de análise de regressão linear, Inferência Estatística.**

Para se encontrar o valor de um imóvel especifico, utilizando a comparação de dados, é preciso antes se obter uma amostra do mercado (composta de imóveis semelhantes, transacionado na mesma época e local). De posse desses dados, pode-se compilar um modelo do comportamento do mercado, utilizando um programa de estatística, no caso desse laudo em questão o software utilizado foi o SISREN.

O método é baseado na análise de informações sobre preços de propriedades comparáveis com a que está sendo avaliada, levando-se em conta as similaridades entre diferentes imóveis.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

8. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Devido ao fato de a maioria dos elementos pesquisados se encontrarem em condomínios e bairros próximos da área avaliada, realizamos um estudo de mercado com alguns imóveis.

Percorrendo a região, obtivemos informações junto às imobiliárias e proprietários resultando numa amostra com 23 (vinte e três) elementos usados para cotejo, sendo um discrepante.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através da análise descritiva, conforme cálculo de inferência constante do Anexo II, os seguintes fatores foram considerados:

- **Área Construída** – Fator que considera a área das unidades apresentadas em metros quadrados. De 372,00 m² até 2.000,00 m².
- **Localização** – Fator que considera o padrão das unidades. Sendo 1 o básico, 2 bom e 3 ótimo
- **Idade Aparente-** Fator que considera a idade das unidades apresentadas em anos.
- **Valor Total** – Fator que considera o valor total do os imóveis apresentados.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

9. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Para efetuar o presente trabalho e atingir os objetivos desejáveis na presente avaliação, foram aplicados os seguintes conceitos e procedimentos:

- Considerou-se que todos os dados fornecidos pela empresa e apresentados neste relatório são verdadeiros;
- Este trabalho foi feito com base em informações obtidas junto a profissionais do contratante, as quais foram consideradas verdadeiras, uma vez que não faz parte do escopo de nossos trabalhos qualquer tipo de procedimento de auditoria. Desta forma, a **ACP Arquitetura** não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações com relação às áreas utilizadas neste relatório;
- Não foram efetuadas investigações sobre dívidas e títulos de propriedade referentes aos bens contemplados neste relatório, seguindo em anexo com a documentação.

10. NÍVEL DE RIGOR

Esta avaliação foi elaborada segundo a Norma Brasileira Registrada **- N.B.R. 14653/2011 parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos)** da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os preceitos do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e os Uniform Standards of Professional Appraisal Practice da Appraisal Foundation, observando o código de Ética da American Society of Appraisers.

O critério geral empregado foi o de avaliar os bens, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

Em obediência ao que prescreve a NB 14653/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – respectivamente nos itens 9.5.1 e 9.5.2 – Graus de fundamentação no caso de modelos de Regressão Linear e Graus de Precisão no caso de modelos de Regressão Linear, este laudo se enquadrará nos seguintes quesitos conforme tabelas de somatória de pontos abaixo.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

Tabela de Graus de Fundamentação

Descrição	Grau		
	III	II	I
1-Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quando todas as variáveis analisadas	Completa quando as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma.
2-Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3- Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4-Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) O valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a)As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior,nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo.
5-Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6-Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

Tabela de enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 No Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 No mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

De acordo com as tabelas acima, fica enquadrado o respectivo laudo no grau de fundamentação II devido ao fato de atender a pontuação mínima de 10 pontos.

Tabela de Graus de Precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelo de Regressão Linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30 %	≤40 %	≤50%

De acordo com as tabelas acima, fica enquadrado o respectivo laudo no grau de Precisão II.

Após a análise das tabelas classificamos este trabalho como **Grau II** *referente à sua fundamentação* e **Grau III** *referente à sua precisão* para o imóvel na presente data para a modalidade de venda.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

Aplicando-se a metodologia de avaliação baseada na NB 14653/2003 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, nas condições acima descritas, determinou-se para o imóvel o seguinte valor de mercado conforme a equação obtida:

Tipologia Galpão (700,00m²)

Valor Total = e^(+15.16009303−0.00130223831 * Idade Aparente²+0.3286695487 * ln (Padrão Acabamento)+4.493282388E−007 * Área Privativa²)

Onde:

VT = R$ 3.357.556,55

Calculando para os limites, superior e inferior, com confiabilidade de 80%, se obtém:

Limite inferior = R$ 2.962.320,38
Limite superior = R$ 3.805.525,58
ou em números redondos considerando a vistoria e avaliação realizada e como por norma pode-se ter 1% de variação;

V_i = R$ 3.400.000,00

(Três milhões e quatrocentos mil reais)

12. CONCLUSÃO

Face o exposto, avaliamos o prédio comercial situado na Avenida São Paulo das Missões, número 57, bairro Jardim Barueri –Barueri/SP.

Galpão	Área Constr	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
	700,00	R$ 2.970.000,00	R$ 3.400.000,00	R$ 3.800.000,00

O valor de venda forçada foi estimado em R$ 2.400.000,00.

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

As áreas utilizadas para efeito de cálculo foram extraídas de documentação do imóvel fornecido pelo interessado.

Foi utilizada a área fornecida através Quadro de áreas fornecido

14. ENCERRAMENTO

Data da vistoria: 10/05/2022

Data da pesquisa: 05/05/2022 à 13/05/2022.

Liquidez do imóvel: Normal

Data do Laudo: 13/05/2022

O presente laudo foi impresso em 14 (catorze) folhas de um só lado, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Integram ainda este trabalho 03 Anexos, que se fizeram necessários.

São Paulo, 13 de maio de 2.022.



Mauricio Beretta Longo
CREA – 5062994513 – SP
ACP Arquitetura
CNPJ 06.012.607/0001-78

Rua Gomes de Carvalho, 892 – cj. 97
Vila Olímpia . cep 04547-003
tel/fax. (11) 3044-2180 / (11) 3476-2771 e-mail: engenharia@acparquitetura.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código vQbNBLYy.

ENGEBANC

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.505 / 2.024

ENGEBANC **- ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**
RUA CARLOS RATH, 29 – ALTO DE PINHEIROS – SÃO PAULO / SP - CEP. 05462-030 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:
PJ-05406-0524-AV-CAM

Certificação Digital - QR Code:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

SOLICITANTE

GRUPO PREMIER CAPITAL

INTERESSADO

GRUPO PREMIER CAPITAL

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO
Rua Hilda Del Nero Bisquolo, 102 - Sala 2406

CEP
13208-703

BAIRRO
Jardim Flórida

CIDADE
Jundiaí

UF
SP

ÁREAS

Tipo	Sala 2406
Área Privativa	66,88 m²
Área Comum	94,740 m²
Área Total	161,620 m²
Fração Ideal	0,003247

VALOR DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO **R$ 740.000,00** **(Setecentos e Quarenta Mil Reais)**
VALOR DE LIQUIDEZ **R$ 520.000,00** **(Quinhentos e Vinte Mil Reais)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

01. DATA DA VISITA

23/05/2024

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO		CEP
Rua Hilda Del Nero Bisquolo N°102 - Sala N°2406		**13208-703**
BAIRRO	**CIDADE**	**UF**
Jardim Florida	**Jundiaí**	**SP**

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

"Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."
(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação mista (comercial/residencial), predominando edificações residenciais e comerciais de padrão médio e médio alto.
O Bairro Jardim Florida é desenvolvido, sendo procurado e valorizado para fins residenciais e comerciais, pois se encontra há cerca de 3 km da região central da cidade, nas proximidades da Rodovia Anhanguera.
A região possui fácil acesso por ruas pavimentadas em boas condições de rolagem, dispondo de toda infraestrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	**Antigo**
	Ocupação Principal	**Misto**
	Padrão Predominante	**Médio**
	Tráfego Local	**Intenso**

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	**Água Tratada**		Gás Encanado
	x	**Esgoto Sanitário**	x	**Coleta de Lixo**
	x	**Energia Elétrica**	x	**Transporte Coletivo**
	x	**Iluminação Pública**	x	**Lazer**
	x	**Pavimentação Asfáltica**	x	**Comércio**
	x	**Rede de Telefonia**	x	**Arborização**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

04.01 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

	Tipo / Distância	Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Transporte coletivo	X		
	Comércio	X		
	Rede bancária	X		
	Escola	X		
	Saúde		X	
	Segurança	X		
	Lazer	X		

05. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	The One Office Tower Jundiaí
NÚMERO DE BLOCOS	1

TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO
SUBSOLOS	4	Garagem
TÉRREO	1	Hall, áreas de lazer
MEZANINO	0	Zeladoria, áreas técnicas
PAVIMENTOS TIPO	31	Com 16 e 08 Salas por andar
COBERTURA	1	Heliponto
ÁTICO	1	Caixa dágua e casa de máquinas

05.01 DESCRIÇÃO DA SALA

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
Recepção	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Sala de Atendimento	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Copa	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Banheiro	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Sala Pav. Superior	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Depósito Pav. Superior	1	Massa Corrida	Porcelanato	Gesso	Látex
Varanda	1	Massa Texturizada	Cerâmica	Gesso	Látex
VAGAS	2	Vagas Indeterminadas nos Subsolos - Conforme Convenção Condominial			

05.02 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	10 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
NÚMERO DE ELEVADORES	12 elevadores
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

06. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Comparativo de Dados do Mercado, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.
Para a determinação do valor do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

06.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Privativa	**66,88 m²**	
Valor Unitário Homogeneizado	**R$ 11.043,38 /m²**	(Conforme Anexo)
Valor de Avaliação	**R$ 738.581,11**	

Valor de Mercado:

R$ 740.000,00 (Setecentos e Quarenta Mil Reais)

06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado	**R$ 740.000,00**
Fator de Liquidez	**70,00%**
Valor de Liquidez	**R$ 518.000,00**

Valor de Liquidez:

R$ 520.000,00 (Quinhentos e Vinte Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

07. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
156.413	1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.

Outra documentação	
Documento	Convenção de Condomínio

Comercialização			
[ ] Normal	[X] Regular	[ ] Lenta	[ ] Ruim

Localização			
[X] Ótima	[ ] Boa	[ ] Regular	[ ] Ruim

Coordenadas Geográficas
23°11'32.45"S 46°54'12.98"W

Outros Comentários
A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.
Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.
Trata-se da avaliação de um sala comercial no edifício situado na Rua Hilda Del Nero Bisquolo, com frentes também para a Rua Clemente Ferreira, Av. Paulo Prado e Av. Jundiaí, em um condomínio comercial denominado "The One Office Tower Jundiaí", distante 3 km da região central da cidade com acesso por vias pavimentadas de tráfego intenso e que possui portaria, sala de recepção, sala de espera e heliponto.
A unidade avaliando localiza-se em prédio situado em região comercial de forte expressão na cidade, em condomínio renomado com infraestrutrua de atendimento completa, sendo considerada como ótima a sua localização e regular a sua comercialização devido ao seu valor monetário relativamente alto.

08. ANEXOS

I. Croqui de Localização
II. Documentação Fotográfica
III. Elementos Comparativos
IV. Croqui de Localização das Pesquisas
V. Situação Paradigma e Homogeneização
VI. Fundamentação
VII. LIC

09. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Campinas, 28 de Maio de 2.024

Engº Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ANEXO - DEFINIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários, podem ter sido utilizados os seguintes fatores:

Fator Elasticidade da Oferta

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como comparativos.
Seguimos a orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), adotando o fator clássico de 0,90.

Fator Localização

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator de localização, que tem como base os parâmetros encontrados em cada local, que no entender do avaliador é importante para a formação do valor do imóvel.

Fator Área

Para tratar a eventual discrepância refletida nos valores das amostras em virtude das diferentes áreas dos imóveis, utilizou-se o cálculo de fator área de acordo com a publicação de autoria de Sérgio Antônio Abunahman – “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, editora PINI.

De acordo com os conceitos abordados, o cálculo do fator é realizado da seguinte forma:

Fórmula: (página 28 do Livro do Abunahman)
Fa = (área do elemento pesquisado/área do imóvel avaliando)^n
na qual:
n = 0,250 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%
n = 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Fator Depreciação

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

Fator Padrão

Para tratar as diferenças verificadas nos padrões construtivos dos imóveis em estudo, utilizou-se o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”. Tal obra é fruto de pesquisas e estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo. Destacamos que existe uma variação de custos mesmo em elementos considerados de mesmo padrão, portanto não é constante esta variação, que terá sempre a opinião dos avaliadores.

Fatores de Forma

Fatores de Frente e Profundidade serão utilizados para corrigir a influência das medidas dos terrenos, conforme análise de cada caso e tipo uso dos imóveis (residenciais, comerciais, industriais) em seus zoneamentos específicos.

Fator Andar

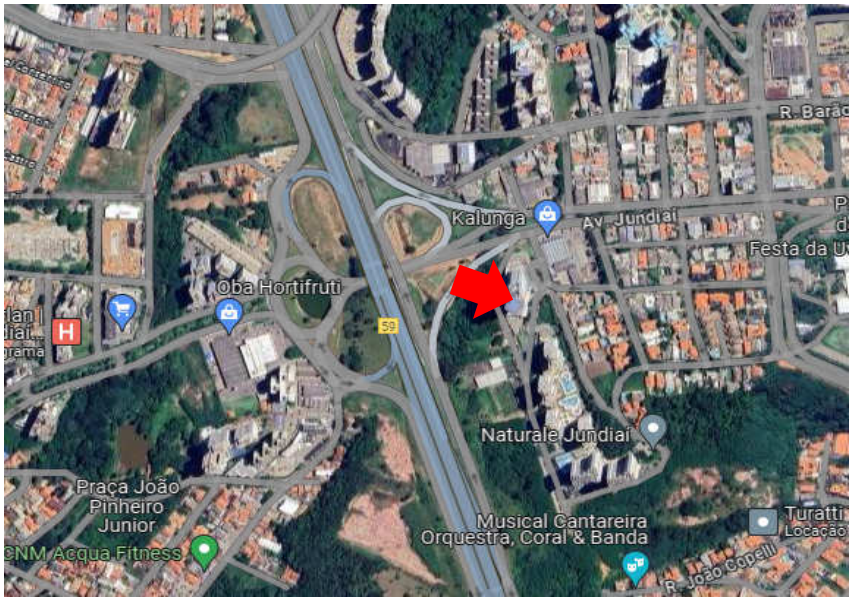
Fator Andar corrige as diferenças de valores que podem existir entre apartamentos localizados em andares baixos e apartamentos de andares altos.
Em função de vista, insolação ou outro fator que possa ser importante, corrige-se adotando-se fatores de até 15% entre o 1º e o último andar do edifício.

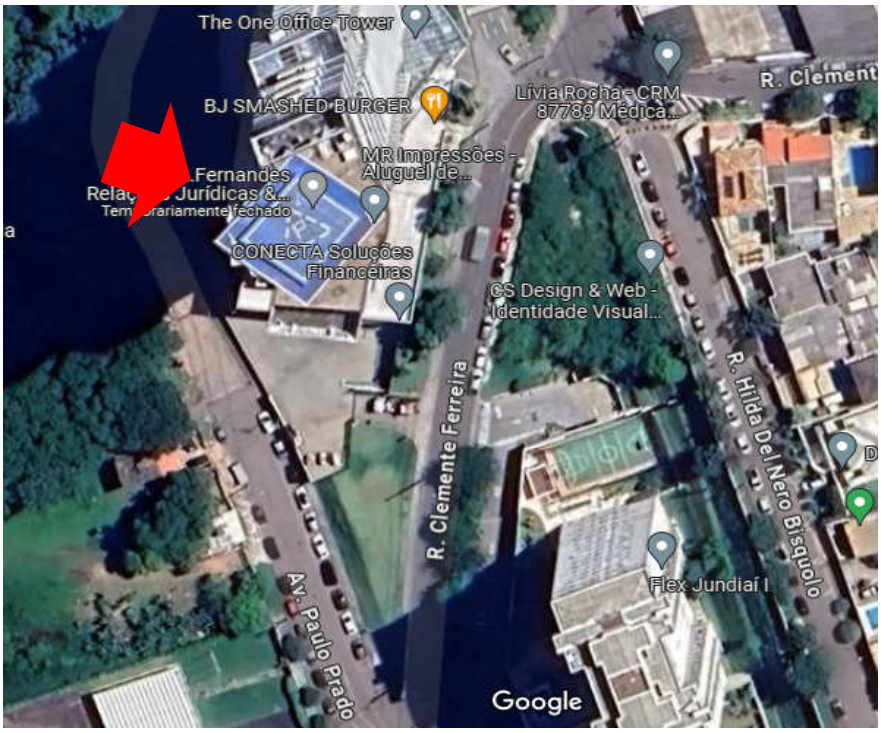
Fator Vagas

Fator vagas visa corrigir o quanto o número de vagas pode vir a valorizar ou desvalorizar um imóvel.
Sempre relacionamos tal fator pela relação área construída (ou privativa) e número de vagas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

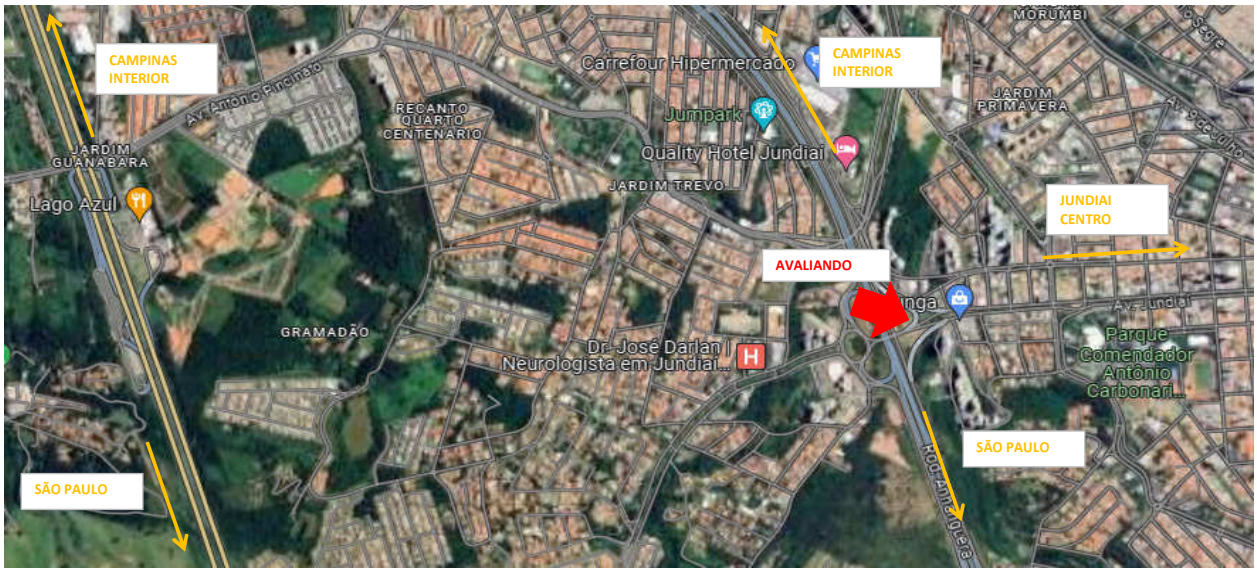




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

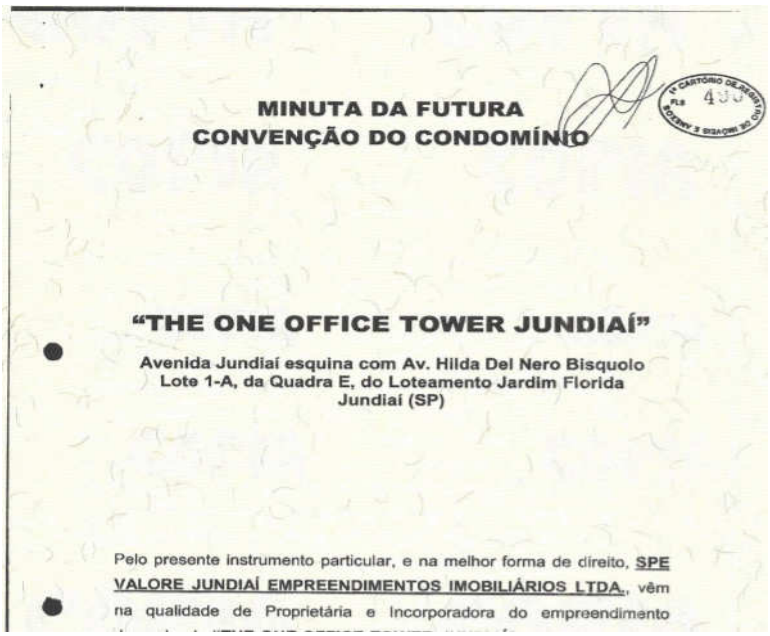
ENGEBANC

ANEXO II - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DETALHADO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ANEXO III - CONVENÇÃO CONDOMINIAL



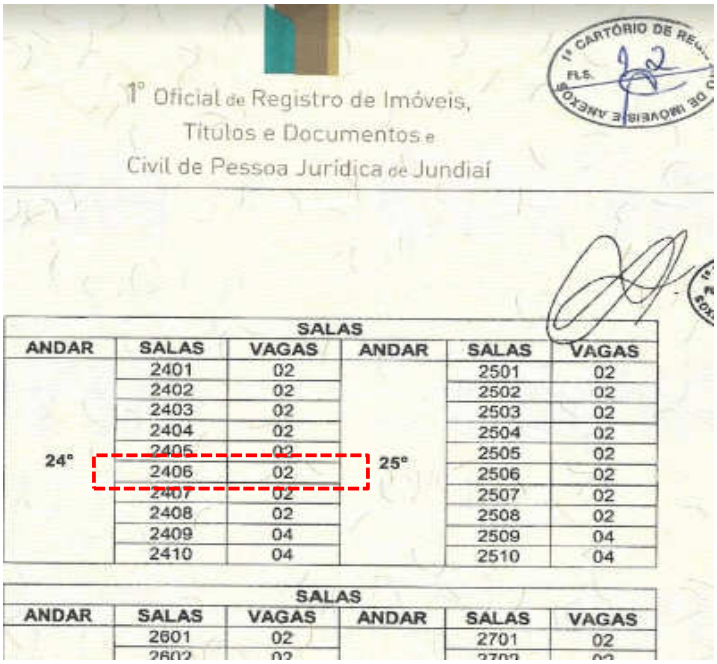
MINUTA DA FUTURA
CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

"THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ"

Avenida Jundiaí esquina com Av. Hilda Del Nero Bisquolo
Lote 1-A, da Quadra E, do Loteamento Jardim Florida
Jundiaí (SP)

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, **SPE VALORE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, vêm na qualidade de Proprietária e Incorporadora do empreendimento

§2º - Das 497 vagas localizadas no Térreo, 1º, 2º, 3º e 4º Subsolos, será atribuído às unidades, o uso comum sobre as mesmas, com a seguinte distribuição:



1° Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

SALAS					
ANDAR	SALAS	VAGAS	ANDAR	SALAS	VAGAS
24°	2401	02	25°	2501	02
	2402	02		2502	02
	2403	02		2503	02
	2404	02		2504	02
	2405	02		2505	02
	2406	02		2506	02
	2407	02		2507	02
	2408	02		2508	02
	2409	04		2509	04
	2410	04		2510	04

SALAS					
ANDAR	SALAS	VAGAS	ANDAR	SALAS	VAGAS
	2601	02		2701	02
	2602	02		2702	02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA EXTERNA FRONTAL



VISTA DO HALL DE ACESSO E IDENTIFICAÇÕES



VISTA DO LOGRADOURO FRONTAL



VISTA DO LOGRADOURO DE FUNDOS



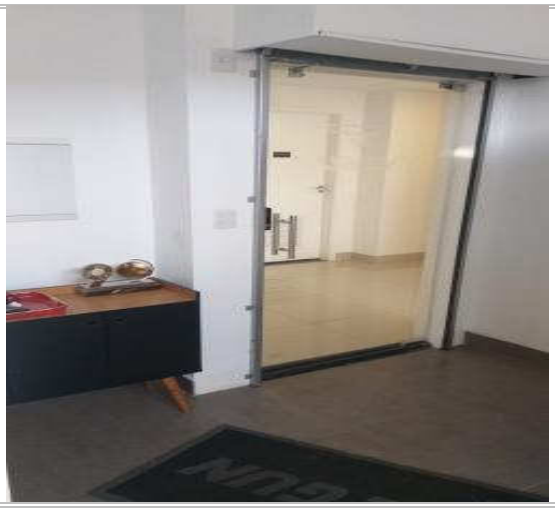
VISTA DO HALL DE ELEVADORES NO 24º PAVIMENTO



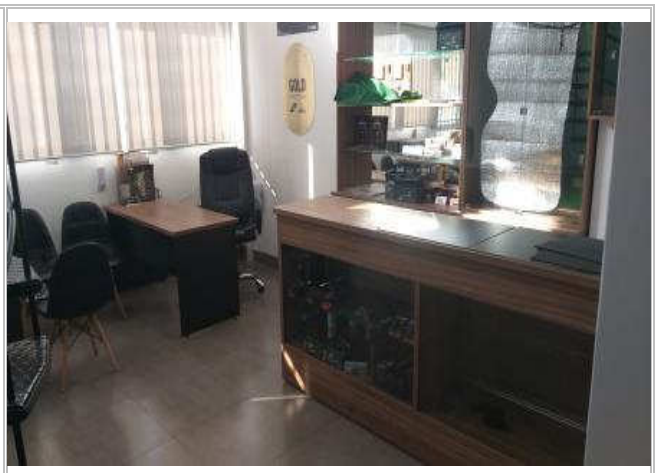
VISTA EXTERNA FRONTAL DA SALA 2406

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



HALL INTERNO DA SALA 2406



VISTA GERAL INTERNA DA SALA



VISTA DA COPA



VISTA DO BANHEIRO



VISTA DA VARANDA



ESCADA DE ACESSO AO PAV. SUPERIOR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO PAV. SUPERIOR DA SALA



VISTA DO ESTACIONAMENTO PADRÃO DO EMPREENDIMENTO



VISTA DO ESTACIONAMENTO PADRÃO DO EMPREENDIMENTO



ACESSO / SAÍDA DO ESTACIONAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ENGEBANC

ELEMENTOS COMPARATIVOS



INFORMANTE						**1**
CONTATO	Galileu Imóveis - F.:(11) 4522 7024					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Hilda Del Nero Bisquolo, n° 102 (Sala no 26° Pavimento)					
BAIRRO	Jd. Florida		MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL	66,88 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	Alto	
CLASSE	Comercial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
IDADE	10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,933	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização semelhante (Não reformado - Padrão de Entrega)					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R$ 850.000,00			



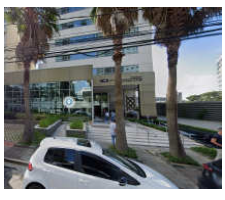
INFORMANTE						**2**
CONTATO	Bonafide imóveis - F.:(11) 4523 2727					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Hilda Del Nero Bisquolo, n° 102 (Sala no 25° Pavimento)					
BAIRRO	Jd. Florida		MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL	66,88 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Médio	
CLASSE	Residencial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
IDADE	10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,933	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização semehante (Não reformado - Padrão de Entrega).					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R$ 780.000,00			



INFORMANTE						**3**
CONTATO	Bonafide imóveis - F.:(11) 4523 2727					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Hilda Del Nero Bisquolo, n° 102 (Sala no 30° Pavimento)					
BAIRRO	Jd. Florida		MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL	136,00 m²	VAGAS	3,00 vaga(s)	ANDAR	Alto	
CLASSE	Residencial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
IDADE	10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,933	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização semehante (Sala Reformada).					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R$ 1.360.000,00			



INFORMANTE						**4**
CONTATO	Forme Imóveis - F.:(11) 4521 9100					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Hilda Del Nero Bisquolo, n° 102 (Sala no 10° Pavimento)					
BAIRRO	Jd. Florida		MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL	46,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Baixo	
CLASSE	Residencial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
IDADE	10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,933	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização semehante (Sala Reformada)					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R$ 490.000,00			

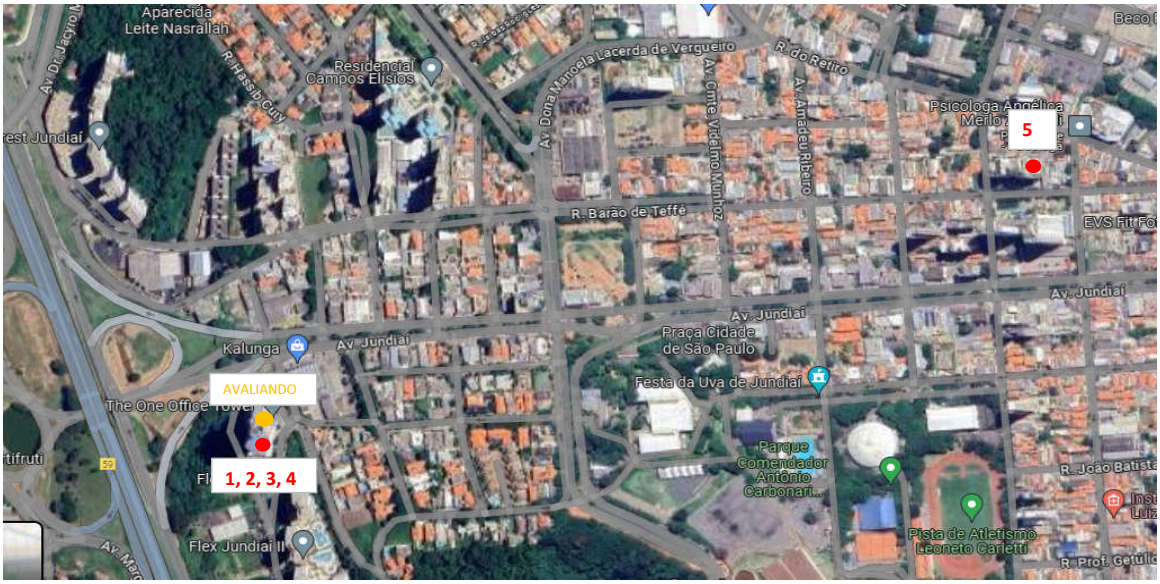


INFORMANTE						**5**
CONTATO	EPD Broker's Imóveis - F.:(11)					
ENDEREÇO DO IMÓVEL						
ENDEREÇO	Rua Barão de Teffé, n° 160					
BAIRRO	Jd. Ana Maria		MUNICIPIO	Jundiaí	UF	SP
DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS						
ÁREA ÚTIL	72,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	Alto	
CLASSE	Residencial	TIPO	Sala	PADRÃO	Médio	
IDADE	10 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
FOC	0,933	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0	0
COMENTÁRIOS	Padrão de construção semelhante. Localização semehante (Não reformado - Padrão de Entrega)					
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R$ 770.000,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ENGEBANC

ANEXO IV - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS PESQUISAS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ENGEBANC

SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS							
ENDEREÇO	*Rua Hilda Del Nero Bisquolo N° 102 - Sala N° 2406*						
BAIRRO	*Jardim Florida*	MUNICIPIO	*Jundiaí*		UF		*SP*
CLASSE	*Comercial*	TIPO	*Conjunto*	PADRÃO	*Médio*		
INFORMAÇÕES GERAIS							
ÁREA ÚTIL	*66,88 m²*	VAGAS	*2,00 vaga(s)*				
ANDAR	*Alto*	IDADE	*10 anos*				
CONSERVAÇÃO	*Entre regular e novo*	IDADE REFERENCIAL	*80 anos*				
INDICE LOCAL	*100,00*	FOC	*0,933*				

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R$)	F. fonte	Valor 2 (R$)	Área Útil	R$ / m²	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Farea	F andar	F Ext	Homog
1	R$ 850.000,00	0,90	R$ 765.000,00	66,88	R$ 11.438,40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 11.438,40
2	R$ 780.000,00	0,90	R$ 702.000,00	66,88	R$ 10.496,41	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,05	1,07	R$ 12.296,68
3	R$ 1.360.000,00	0,90	R$ 1.224.000,00	136,00	R$ 9.000,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	R$ 10.092,17
4	R$ 490.000,00	0,90	R$ 441.000,00	46,00	R$ 9.586,96	1,00	1,03	1,00	1,00	0,95	1,11	1,07	R$ 11.096,09
5	R$ 770.000,00	0,90	R$ 693.000,00	72,00	R$ 9.625,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	R$ 10.293,55

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA

GRAU III	GRAU II	GRAU I
< = 30%	< = 40%	< = 50%

Intervalo de confiabilidade	13,20%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	GRAU II

CÁLCULOS

Média Aritmética	R$	11.043,38
Limite superior	R$	14.356,39
Limite inferior	R$	7.730,36
Média Saneda	R$	11.043,38
Desvio Padrão	R$	893,96
Coeficiente de variação		8,09%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	6,19%	R$ 11.727,25
Inferior	-6,19%	R$ 10.359,50

Valor Total do Imóvel **R$ 738.581,11**

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e e o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolecência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
F	Fator	Corrige a diferença de andar entre as amostras e o avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ENGEBANC

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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
2	Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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*	2
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	13,20%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	GRAU III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

			DATA DA VISITA:	23/05/2024
1.	***DADOS GERAIS DO IMÓVEL***			
	1.1	Identificação do imóvel: ***GRUPO PREMIER CAPITAL***		
	1.2	Endereço: ***Rua Hilda Del Nero Bisquolo, n°102 - Sala 2.406 - J d. Florida***		
		Cidade: ***Jundiaí***	UF:	***SP***
	1.3	Uso Atual do Imóvel: ***Comercial***	Uso Pretendido: ***Comercial***	
	1.4	Existe indústria no local? ☐ Sim ☑ Não		
		Nome da indústria: ***Não Há.***		
		Ramo de atividade: ***Não Há.***		
	1.5	Coordenadas Geográficas: ***23°11'32.45"S 46°54'12.98"W***		
	1.6	Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? ☐ Sim ☑ Não		
	1.7	Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I.**		

2.	***IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO***			
	2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).			
	☑ Não	☐ Sim	☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas	
	Citar as fontes consultadas:			
	Órgão Ambiental Estadual:	***CETESB***		
	Órgão Ambiental Municipal:	***SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE***		
	Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.			
	2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.			
	☑ Não	☐ Sim	Que tipo?	Quando?
	2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).			
	☑ Não	☐ Sim	Qual endereço do imóvel na vizinhança?	
	☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas			
	Citar as fontes consultadas:			
	Órgão Ambiental Estadual:	***CETESB***		
	Órgão Ambiental Municipal:	***SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE***		
	Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.6.2.			
	* **Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.**			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3. *ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL*

3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	☐	☐
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas.	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐

Fonte de Informação:

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.2. Infraestrutura:

Imóvel Avaliado	Existe	Não Existe	Não identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	☐	☑	☐
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	☐	☑	☐
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	☐	☐	☑
Possui reservatório de água subterrâneo?	☐	☑	☐
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	☐	☐	☑
Possui espaços subterrâneos?	☐	☑	☐
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	☐	☑	☐

3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do Imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	☐	☐
Comércio. Que tipo:	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐

Fontes de Informação:

Informações e/ou justificativa:

3.4. Informações ou observações complementares:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

4. *ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL*

4.1. Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

☑ Não ☐ Sim

Em caso afirmativo, indicar:

4.2 No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias? Quais?	☐	☑	☐
Mineradora? Qual?	☐	☑	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☑	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	☐	☑	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☑	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos:	☐	☑	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	☐	☑	☐
Outros: Descrever:	☐	☑	☐

Fonte de Informação: Cosntaatdo na Vistoria

Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Posto de Abastecimento na Av. Jundiaí

Observações e/ou justificativas:

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Indícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

5. *PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES*

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. *RESUMO*

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☑ Não ☐ Sim

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

☑ Não ☐ Sim - Indique o local:

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☐ Não ☑ Sim - Indique o local: Posto de Abastecimento na Av. Jundiaí

Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

Nome do Responsável pelo preenchimento

Assinatura do responsável pelo preenchimento

Engebanc Engenharia e Serviços Ltda

Nome da Empresa representada

69.026.144/0001-13

CNPJ da empresa representada

Normativo SARB 14/2014

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.
Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.
Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

ENGEBANC

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

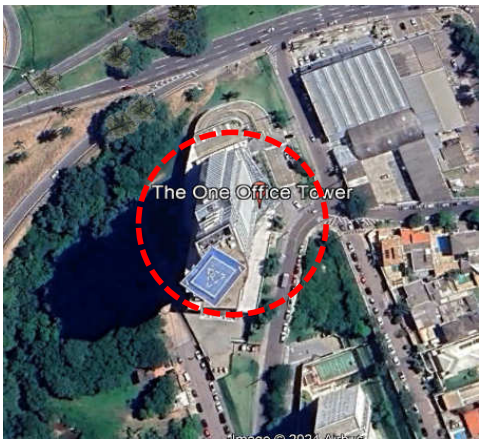


IMAGEM 2.024



IMAGEM 2.007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 05wPjWVB.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	1	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85
Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
Nº Matrícula do Imóvel: 166.630
Matrícula Individualizada 1: - -
Endereço do imóvel avaliando: Alameda Grajaú, Ed. Santiago
Nº: 585
Complemento: Ap.: 125
Bairro: Alphaville Industrial
Cidade: Barueri
UF: SP
CEP: 06454-050

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Residencial
Padrão da região: Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
■ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	■ Comércio
■ Telefone	■ Rede bancária
■ Pavimentação	■ Escola
■ Esgoto Pluvial	■ Lazer
☐ Gás canalizado	■ Segurança
■ Iluminação pública	■ Hospital

TERRENO

Formato: Regular
Topografia: Plana
Área Averbada em Matrícula: - m²
Fração Ideal: 0,4699%
Frente (m): -
Fundo (m): -
Lado Esq.(m): -
Lado Dir.(m): -
Situação: Meio de Quadra
Nº de Frentes: 1
Zoneamento: Urbano

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo: Apartamento
Padrão de Acabamento: Médio-Alto
Estado de Conservação (Ross Heidecke): Regular
Area Privativa Averbada: 62,22
Fachada (predominante): Cerâmica
Esquadrias: Alumínio
Nº de Pav. na Unid.: 1
Idade Estimada: 10 Anos
Área Comum Averbada: 15,043
Nº de Torres: -
Nº de Pav. Tipo: -
Nº Pav. Total: -
Unid. / Pav. Tipo: -
Total Unidades: -
Nº Elevador/Torre: -
Area Edificada Averbada: 77,263

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências	
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins	

Área Total Averbada: 77,263
Área Não Averbada: -
Área utilizada para cálculo: Construída conforme matrícula 62,22

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Sanitário Social	1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Quarto	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Quarto Suíte	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Sanitário Suíte	1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 1.098.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA.
CREA Nº: 3000091562BA
ART: BA20180206306
Barueri, 06 de dezembro de 2024

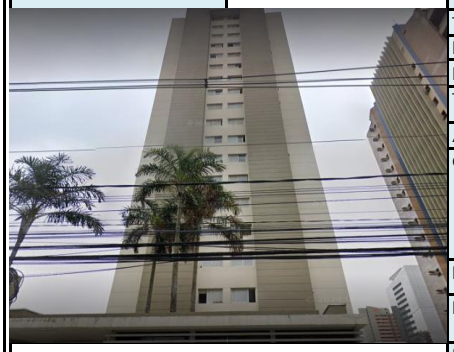
Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Mariana O. Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código f5ZHUPEE.

FICHA DE PESQUISA

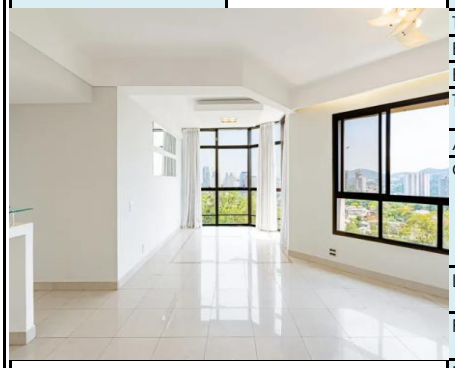
(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1						
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação	
		Valor venda/oferta:	R$ 960.000,00		Fonte:	Provasi Imóveis	
		Tel./site/e-mail:	(11) 95606-8008				
		Endereço:	Alameda Grajaú, 585				
		Bairro:	Alphaville Industrial		Cidade/UF:	Barueri / SP	
		Tipo:	[ ] apto.	[ ] sala	[x] Casa		
		Áreas (m²)	Construída:	62,22	Privativa:	62,22	
		Características	Quartos	qtde total: 3	Nº banheiros:	2	
				qtde suítes: 1	Nº de vagas:	1	
			DCE:	[ ] sim [x] não	Andar:	-	
			Nº elevadores:	-	Idade aparente:	10	
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim	
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[ ] normal	[x] normal/alto	[ ] luxo	
Foto dado 1		Estado de conservação:	[ ] ruim	[x] regular	[ ] bom	[ ] novo	
Informações							

Dado nº:	2						
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação	
		Valor venda/oferta:	R$ 1.600.000,00		Fonte:	Fernandes Lucena	
		Tel./site/e-mail:	(11) 9128-0327				
		Endereço:	Alameda Grajaú, 654				
		Bairro:	Alphaville Industrial		Cidade/UF:	Barueri / SP	
		Tipo:	[ ] apto.	[ ] sala	[x] Casa		
		Áreas (m²)	Construída:	100,00	Privativa:	100,00	
		Características	Quartos	qtde total: 4	Nº banheiros:	3	
				qtde suítes: 2	Nº de vagas:	1	
			DCE:	[ ] sim [x] não	Andar:	-	
			Nº elevadores:	-	Idade aparente:	10	
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim	
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[ ] normal	[x] normal/alto	[ ] luxo	
Foto dado 2		Estado de conservação:	[ ] ruim	[x] regular	[ ] bom	[ ] novo	
Informações							

Dado nº:	3						
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação	
		Valor venda/oferta:	R$ 950.000,00		Fonte:	Haus Target	
		Tel./site/e-mail:	(11) 98799-4921				
		Endereço:	Alameda Grajaú, 554				
		Bairro:	Alphaville Industrial		Cidade/UF:	Barueri / SP	
		Tipo:	[ ] apto.	[ ] sala	[x] Casa		
		Áreas (m²)	Construída:	60,00	Privativa:	60,00	
		Características	Quartos	qtde total: 3	Nº banheiros:	2	
				qtde suítes: 1	Nº de vagas:	1	
			DCE:	[ ] sim [x] não	Andar:	-	
			Nº elevadores:	-	Idade aparente:	10	
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim	
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[ ] normal	[x] normal/alto	[ ] luxo	
Foto dado 3		Estado de conservação:	[ ] ruim	[x] regular	[ ] bom	[ ] novo	
Informações							

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código f5ZHUPEE.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 1.600.000,00	Fonte:	Conecta Imov.
		Tel./site/e-mail:	(11) 93377-8762		
		Endereço:	Alameda Grajaú, 664		
		Bairro:	Alphaville Industrial	Cidade/UF:	Barueri / SP
		Tipo:	[ ] apto. [ ] sala [x] Casa		
		Áreas (m²)	Construída: 110,00	Privativa:	110,00
		Características	Quartos: qtde total: 4	Nº banheiros:	3
			Quartos: qtde suítes: 2	Nº de vagas:	1
			DCE: [ ] sim [x] não	Andar:	-
			Nº elevadores: -	Idade aparente:	10
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim		
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [ ] normal [x] normal/alto [ ] luxo		
Foto dado 4		Estado de conservação:	[ ] ruim [x] regular [ ] bom [ ] novo		
Informações					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 960.000,00	Fonte:	Creone Imov.
		Tel./site/e-mail:	(11) 98081-2255		
		Endereço:	Alameda Grajaú, 584		
		Bairro:	Alphaville Industrial	Cidade/UF:	Barueri / SP
		Tipo:	[ ] apto. [ ] sala [x] Casa		
		Áreas (m²)	Construída: 89,00	Privativa:	89,00
		Características	Quartos: qtde total: 3	Nº banheiros:	2
			Quartos: qtde suítes: 1	Nº de vagas:	1
			DCE: [ ] sim [x] não	Andar:	-
			Nº elevadores: -	Idade aparente:	10
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim		
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [ ] normal [x] normal/alto [ ] luxo		
Foto dado 5		Estado de conservação:	[ ] ruim [x] regular [ ] bom [ ] novo		
Informações relevantes:					

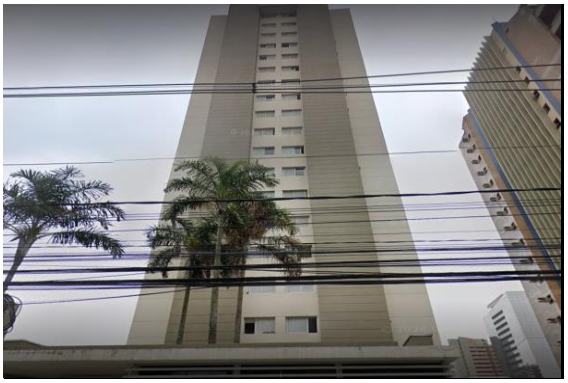
R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Área	Fator Conservação	Fator Andar	Fator Localização	Fator Padrão	Fator Equivalencia	Valores homogeneizados
960.000,00	0,95	912.000,00	62,22	14.657,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	15.390,55
1.600.000,00	0,95	1.520.000,00	100,00	15.200,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	20.687,20
950.000,00	0,95	902.500,00	60,00	15.041,67	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	19.418,79
1.600.000,00	0,95	1.520.000,00	110,00	13.818,18	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	18.986,18
960.000,00	0,95	912.000,00	89,00	10.247,19	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	13.792,72
		Média (R$/m²)		13.792,94					Média		**17.655,09**
		Desvio Padrão (R$/m²)		2.053,04					**30% +**		**22.951,61**
		Coeficiente de Variação Inicial		14,88%					**30% -**		**12.358,56**
								Área referência	62,22		**17.655,09**
								Valor da unidade			**1.098.499,60**
								Valor adotado			**1.098.000,00**
								Unitário adotado			**17.647,06**

Méd. Área Comparativos	**84,24**
(-50%) da área do avaliando	31,11
(+50%) da área do avaliando	93,33
Relação Avaliando x Amostra	**Normal**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 19.657,46	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 15.652,71	Únitário Médio Saneado	R$ 17.655,09
Intervalo de confiabilidade	22,68%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	2.920,71	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	16,54%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	OK		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código f5ZHUPEE.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Identificação



Logradouro



Logradouro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código f5ZHUPEE.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	2	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
CPF/CNPJ: 08.186.146/0001-85
Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
Nº Matrícula do Imóvel: 166.750
Matrícula Individualizada 1: - -
Endereço do imóvel avaliando: Alameda Grajaú, Ed. Santiago
Nº: 585
Complemento: Vaga nº 95P
Bairro: Alphaville Industrial
Cidade: Barueri
UF: SP
CEP: 06454-050

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Residencial
Padrão da região: Médio

Infraestrutura
- [x] Água
- [x] Esgoto sanitário
- [x] Energia Elétrica
- [x] Telefone
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [ ] Gás canalizado
- [x] Iluminação pública

Serviços públicos
- [ ] Metrô
- [x] Ônibus
- [x] Comércio
- [x] Rede bancária
- [x] Escola
- [x] Lazer
- [x] Segurança
- [x] Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	- m²

Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
0,4699%	-	-	-	-

Situação: Meio de Quadra
Nº de Frentes: 1
Zoneamento: Urbano

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
1	11,25	16,464	27,714

Número das vagas: Vaga nº 95P

1	Coberta	1	Averbada com Matrícula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Area Privativa Averbada
Vaga de Garagem	-	-	11,25

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Area Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	11,25

INFRAESTRUTURA
- [ ] Playground
- [ ] Salão de Festas
- [ ] Salão de Jogos
- [ ] Sala de Ginástica
- [ ] Quadra Poliesportiva
- [ ] Piscina
- [ ] Sauna
- [ ] Churrasqueira
- [ ] Espaço Gourmet
- [ ] Pista de Cooper
- [ ] Brinquedoteca
- [ ] Gerador
- [ ] Vigilância Eletrônica
- [ ] Sistema de Telefonia
- [ ] Lojas de Conveniências
- [ ] Jardins

Área Total Averbada	Área Não Averbada
11,25	-

Área utilizada para cálculo: Construída conforme matrícula 11,25

Observações Gerais

Para definição do valor da vaga individualizada, considerando, sua estimativa foi dada a partir do valor médio dos apartamentos do empreendimento, aplicado um fator de 0,05.
Valor de venda da Vaga: Média dos apartamentos x coeficiente
Valor de venda da Vaga: R$ 1.098.000,00 x 0,05
Valor de venda da Vaga: R$ 54.900,00

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? [x] **SIM** [ ] **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? [x] **SIM** [ ] **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 54.900,00**

Nome da empresa	CREA Nº	ART
CONSUL ENGENHARIA LTDA.	3000091562BA	BA20180206306

Barueri, 06 de dezembro de 2024

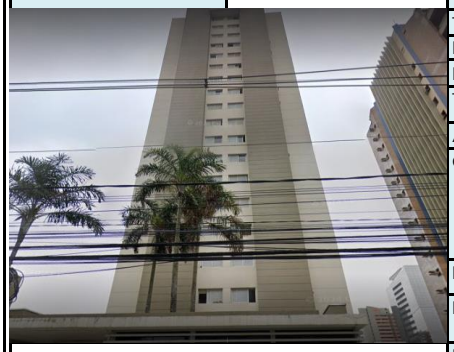
Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Mariana O. Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código YGuU3cP0.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1						
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
		Valor venda/oferta:	R$ 960.000,00		Fonte:	Provasi Imóveis	
		Tel./site/e-mail:	(11) 95606-8008				
		Endereço:	Alameda Grajaú, 585				
		Bairro:	Alphaville Industrial		Cidade/UF:	Barueri / SP	
		Tipo:	[ ] apto. [ ] sala [x] Casa				
		Áreas (m²)	Construída:	62,22	Privativa:	62,22	
		Características	Quartos	qtde total: 3	Nº banheiros:	2	
				qtde suítes: 1	Nº de vagas:	1	
			DCE:	[ ] sim [x] não	Andar:	-	
			Nº elevadores:	-	Idade aparente:	10	
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim				
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [ ] normal [x] normal/alto [ ] luxo				
Foto dado 1		Estado de conservação:	[ ] ruim [x] regular [ ] bom [ ] novo				
Informações							

Dado nº:	2						
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
		Valor venda/oferta:	R$ 1.600.000,00		Fonte:	Fernandes Lucena	
		Tel./site/e-mail:	(11) 9128-0327				
		Endereço:	Alameda Grajaú, 654				
		Bairro:	Alphaville Industrial		Cidade/UF:	Barueri / SP	
		Tipo:	[ ] apto. [ ] sala [x] Casa				
		Áreas (m²)	Construída:	100,00	Privativa:	100,00	
		Características	Quartos	qtde total: 4	Nº banheiros:	3	
				qtde suítes: 2	Nº de vagas:	1	
			DCE:	[ ] sim [x] não	Andar:	-	
			Nº elevadores:	-	Idade aparente:	10	
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim				
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [ ] normal [x] normal/alto [ ] luxo				
Foto dado 2		Estado de conservação:	[ ] ruim [x] regular [ ] bom [ ] novo				
Informações							

Dado nº:	3						
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
		Valor venda/oferta:	R$ 950.000,00		Fonte:	Haus Target	
		Tel./site/e-mail:	(11) 98799-4921				
		Endereço:	Alameda Grajaú, 554				
		Bairro:	Alphaville Industrial		Cidade/UF:	Barueri / SP	
		Tipo:	[ ] apto. [ ] sala [x] Casa				
		Áreas (m²)	Construída:	60,00	Privativa:	60,00	
		Características	Quartos	qtde total: 3	Nº banheiros:	2	
				qtde suítes: 1	Nº de vagas:	1	
			DCE:	[ ] sim [x] não	Andar:	-	
			Nº elevadores:	-	Idade aparente:	10	
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim				
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [ ] normal [x] normal/alto [ ] luxo				
Foto dado 3		Estado de conservação:	[ ] ruim [x] regular [ ] bom [ ] novo				
Informações							

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código YGuU3cP0.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 1.600.000,00	Fonte:	Conecta Imov.
		Tel./site/e-mail:	(11) 93377-8762		
		Endereço:	Alameda Grajaú, 664		
		Bairro:	Alphaville Industrial	Cidade/UF:	Barueri / SP
		Tipo:	[ ] apto. [ ] sala [x] Casa		
		Áreas (m²)	Construída: 110,00	Privativa:	110,00
		Características	Quartos — qtde total: 4	Nº banheiros:	3
			Quartos — qtde suítes: 2	Nº de vagas:	1
			DCE: [ ] sim [x] não	Andar:	-
			Nº elevadores: -	Idade aparente:	10
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim		
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [ ] normal [x] normal/alto [ ] luxo		
Foto dado 4		Estado de conservação:	[ ] ruim [x] regular [ ] bom [ ] novo		
Informações					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 960.000,00	Fonte:	Creone Imov.
		Tel./site/e-mail:	(11) 98081-2255		
		Endereço:	Alameda Grajaú, 584		
		Bairro:	Alphaville Industrial	Cidade/UF:	Barueri / SP
		Tipo:	[ ] apto. [ ] sala [x] Casa		
		Áreas (m²)	Construída: 89,00	Privativa:	89,00
		Características	Quartos — qtde total: 3	Nº banheiros:	2
			Quartos — qtde suítes: 1	Nº de vagas:	1
			DCE: [ ] sim [x] não	Andar:	-
			Nº elevadores: -	Idade aparente:	10
		Localização:	[ ] ótima [x] boa [ ] regular [ ] ruim		
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular [ ] normal [x] normal/alto [ ] luxo		
Foto dado 5		Estado de conservação:	[ ] ruim [x] regular [ ] bom [ ] novo		
Informações relevantes:					

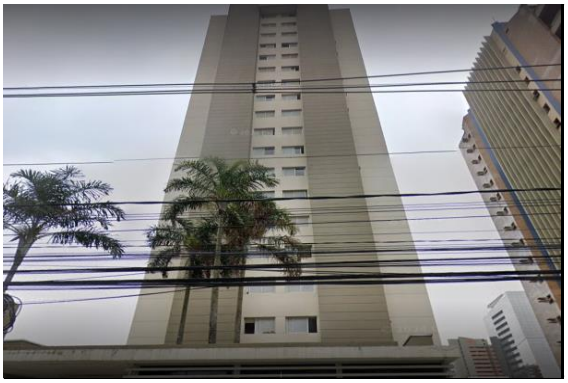
R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Área	Fator Conservação	Fator Andar	Fator Localização	Fator Padrão	Fator Equivalencia	Valores homogeneizados
960.000,00	0,95	912.000,00	62,22	14.657,67	1,24	#VALOR!	1,00	1,00	1,00	1,05	#VALOR!
1.600.000,00	0,95	1.520.000,00	100,00	15.200,00	1,31	#VALOR!	1,00	1,00	1,00	1,30	#VALOR!
950.000,00	0,95	902.500,00	60,00	15.041,67	1,23	#VALOR!	1,00	1,00	1,00	1,30	#VALOR!
1.600.000,00	0,95	1.520.000,00	110,00	13.818,18	1,33	#VALOR!	1,00	1,00	1,00	1,30	#VALOR!
960.000,00	0,95	912.000,00	89,00	10.247,19	1,30	#VALOR!	1,00	1,00	1,00	1,30	#VALOR!
		Média (R$/m²)		13.792,94					Média		**#VALOR!**
		Desvio Padrão (R$/m²)		2.053,04					**30% +**		**#VALOR!**
		Coeficiente de Variação Inicial		14,88%					**30% -**		**#VALOR!**
								Área referência	11,25		**#VALOR!**
								Valor da unidade			**#VALOR!**
								Valor adotado			**#VALOR!**
								Unitário adotado			**#VALOR!**

Méd. Área Comparativos	**84,24**
(-50%) da área do avaliando	5,63
(+50%) da área do avaliando	16,88
Relação Avaliando x Amostra	**Alta**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	#VALOR!	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	#VALOR!	Únitário Médio Saneado	#VALOR!
Intervalo de confiabilidade	#VALOR!	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	-	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	#VALOR!	**Grau de precisão**	**#VALOR!**
Situação coef. Variação	OK		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código YGuU3cP0.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Identificação



Logradouro



Logradouro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código YGuU3cP0.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	14	-
-	-		
-	-		

Proponente	CPF/CNPJ
Premier Capital Fomento Mercantil Ltda	08.186.146/0001-85

Proprietário	Nº Matrícula do Imóvel	Matrícula Individualizada 1
Premier Capital Fomento Mercantil Ltda	Conf. Planilha	- -

Endereço do imóvel avaliando	Nº	Complemento
Loteamento Vila Rica do Abais	S/N	-

Bairro	Cidade	UF	CEP
-	Itaporanga D´Ajuda	SE	49120-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Industrial	Médio

Infraestrutura		Serviços públicos	
■	Água	☐	Metrô
☐	Esgoto sanitário	■	Ônibus
■	Energia Elétrica	☐	Comércio
☐	Telefone	☐	Rede bancária
■	Pavimentação	☐	Escola
☐	Esgoto Pluvial	☐	Lazer
☐	Gás canalizado	☐	Segurança
■	Iluminação pública	☐	Hospital

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	300,00 m²

Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
100,00%	10,00	10,00	30,00	30,00

Situação	Nº de Frentes	Zoneamento
Meio de Quadra	1	Industrial

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
-	-	-	- Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Area Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐	Playground	☐	Quadra Poliesportiva	☐	Espaço Gourmet	☐	Vigilância Eletrônica
☐	Salão de Festas	☐	Piscina	☐	Pista de Cooper	☐	Sistema de Telefonia
☐	Salão de Jogos	☐	Sauna	☐	Brinquedoteca	☐	Lojas de Conveniências
☐	Sala de Ginástica	☐	Churrasqueira	☐	Gerador	☐	Jardins

Área Total Averbada	Área Não Averbada
-	-

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 300,00

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ **SIM** ☐ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 10.290.000,00**

Nome da empresa	CREA Nº	ART
CONSUL ENGENHARIA LTDA.	3000091562BA	BA20180206306

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Itaporanga D´Ajuda , 06 de dezembro de 2024

Mariana O. Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código U6uGXaxh.

FICHA DE PESQUISA
(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 120.000,00	Fonte:	On Imob.
		Tel./site/e-mail:	(79) 99873-5783		
		Endereço:	Condomínio Fazenda Real		
		Bairro:	-	Cidade/UF:	Itaporanga D'Ajuda / SE
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 398,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 1		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 95.000,00	Fonte:	Ricardo
		Tel./site/e-mail:	(79) 999723481		
		Endereço:	Residencial Itaporanga		
		Bairro:	-	Cidade/UF:	Itaporanga D'Ajuda / SE
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 250,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 2		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 69.215,97	Fonte:	Antonio José
		Tel./site/e-mail:	(79) 99992-2392		
		Endereço:	Rua E, s/n - QD 05 LT 05		
		Bairro:	-	Cidade/UF:	Itaporanga D'Ajuda / SE
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 389,10
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 3		Obs:			
Informações relevantes:					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código U6uGXaxh.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 120.000,00	Fonte:	Planeta Imóveis
		Tel./site/e-mail:	(79) 99808-4646		
		Endereço:	Condomínio Fazenda Real		
		Bairro:	-	Cidade/UF:	Itaporanga D'Ajuda / SE
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 462,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 4		Obs:			
Informações relevantes:					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta [ ] transação
		Valor venda/oferta:	R$ 137.000,00	Fonte:	Caio
		Tel./site/e-mail:	(79) 99968-6134		
		Endereço:	Condomínio Fazenda Real		
		Bairro:	-	Cidade/UF:	Itaporanga D'Ajuda / SE
		Tipo:	[ ] Terreno/Gleba/Lote		
		Áreas (m²)	Construída:		Terreno: 478,00
		Localização:	[ ] ótima [ ] boa [x] regular [ ] ruim		
Foto dado 5		Obs:			
Informações relevantes:					

R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Nível	Fator Topografia	Fator área	Fator Localização	Fator Situação	Fator Extra	Valores homogeneizados
120.000,00	0,90	108.000,00	398,00	271,36	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	0,90	253,99
95.000,00	0,90	85.500,00	250,00	342,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	0,80	258,21
69.215,97	0,90	62.294,37	389,10	160,10	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00	1,10	186,84
120.000,00	0,90	108.000,00	462,00	233,77	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	0,90	223,25
137.000,00	0,90	123.300,00	478,00	257,95	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	0,90	247,63
			Média (R$/m²)	253,03					Média		**233,98**
			Desvio Padrão (R$/m²)	65,73					30% +		304,18
			Coeficiente de Variação Inicial	25,98%					30% -		163,79
								Área referência	300,00		**233,98**
								Valor da unidade			**70.194,82**
								Valor adotado			**70.000,00**
								Unitário adotado			**233,33**

Méd. Área Comparativos	**395,42**
(-50%) da área do avaliando	150,00
(+50%) da área do avaliando	450,00
Relação Avaliando x Amostra	**Normal**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 254,30	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 213,67	Únitário Médio Saneado	R$ 233,98
Intervalo de confiabilidade	17,36%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	29,63	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	12,66%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	OK		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código U6uGXaxh.

EMPRESA	IMOVEL	MATRICULA	LOCALIZAÇÃO	VALOR
JPW	LOTE 09 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 11 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 13 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 14 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 15 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 16 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 17 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 18 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 19 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 20 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 21 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 22 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 23 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 24 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 25 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 26 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 27 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 28 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 29 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 30 QUADRA 73	MAT: 9326	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
GPC	LOTE 24 QUADRA 92	MAT: 11776	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 25 QUADRA 92	MAT: 11777	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 26 QUADRA 92	MAT: 11778	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 27 QUADRA 92	MAT: 11779	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 28 QUADRA 92	MAT: 11780	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 29 QUADRA 92	MAT: 11781	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 30 QUADRA 92	MAT: 11782	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 01 QUADRA 50	MAT. 12496	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 02 QUADRA 50	MAT. 12497	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 03 QUADRA 50	MAT. 12498	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 04 QUADRA 50	MAT. 12499	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 05 QUADRA 50	MAT. 12500	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 06 QUADRA 50	MAT. 12501	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 07 QUADRA 50	MAT. 12502	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 08 QUADRA 50	MAT. 12503	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 09 QUADRA 50	MAT. 12504	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 10 QUADRA 50	MAT. 12505	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 11 QUADRA 50	MAT. 12506	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 12 QUADRA 50	MAT. 12507	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 13 QUADRA 50	MAT. 12508	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 14 QUADRA 50	MAT. 12509	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 15 QUADRA 50	MAT. 12510	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 16 QUADRA 50	MAT. 12511	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 17 QUADRA 50	MAT. 12512	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 18 QUADRA 50	MAT. 12513	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 19 QUADRA 50	MAT. 12514	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 20 QUADRA 50	MAT. 12515	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 21 QUADRA 50	MAT. 12516	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 22 QUADRA 50	MAT. 12517	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 23 QUADRA 50	MAT. 12518	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 24 QUADRA 50	MAT. 12519	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 25 QUADRA 50	MAT. 12520	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 26 QUADRA 50	MAT. 12521	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 27 QUADRA 50	MAT. 12522	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 28 QUADRA 50	MAT. 12523	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 29 QUADRA 50	MAT. 12524	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 30 QUADRA 50	MAT. 12525	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 31 QUADRA 50	MAT. 12526	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 32 QUADRA 50	MAT. 12527	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 33 QUADRA 50	MAT. 12528	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 34 QUADRA 50	MAT. 12529	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 35 QUADRA 50	MAT. 12530	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código U6uGXaxh.

JPW	LOTE 36 QUADRA 50	MAT. 12531	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 37 QUADRA 50	MAT. 12532	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 38 QUADRA 50	MAT. 12533	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 39 QUADRA 50	MAT. 12534	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 40 QUADRA 50	MAT. 12535	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 41 QUADRA 50	MAT. 12536	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 42 QUADRA 50	MAT. 12537	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 43 QUADRA 50	MAT. 12538	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 44 QUADRA 50	MAT. 12539	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 45 QUADRA 50	MAT. 12540	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 46 QUADRA 50	MAT. 12541	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 01 QUADRA 51	MAT. 12542	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
JPW	LOTE 02 QUADRA 51	MAT. 12543	ITAPORANGA D"AJUDA- SE	70.000,00
GPC	LOTE 03 QUADRA 51	MAT: 12544	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 04 QUADRA 51	MAT: 12545	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 05 QUADRA 51	MAT: 12546	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 06 QUADRA 51	MAT: 12547	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 07 QUADRA 51	MAT: 12548	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 08 QUADRA 51	MAT: 12549	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 09 QUADRA 51	MAT: 12550	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 10 QUADRA 51	MAT: 12551	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 11 QUADRA 51	MAT: 12552	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 12 QUADRA 51	MAT: 12553	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 13 QUADRA 51	MAT: 12554	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 14 QUADRA 51	MAT: 12555	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 15 QUADRA 51	MAT: 12556	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 16 QUADRA 51	MAT: 12557	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 17 QUADRA 51	MAT: 12558	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 18 QUADRA 51	MAT: 12559	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 19 QUADRA 51	MAT: 12560	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 20 QUADRA 51	MAT: 12561	ITAPORANGA D'AJUDA SE	70.000,00
GPC	LOTE 21 QUADRA 51	MAT: 12562	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 22 QUADRA 51	MAT: 12563	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 23 QUADRA 51	MAT: 12564	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 24 QUADRA 51	MAT: 12565	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 25 QUADRA 51	MAT: 12566	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 26 QUADRA 51	MAT: 12567	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 27 QUADRA 51	MAT: 12568	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 28 QUADRA 51	MAT: 12569	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 29 QUADRA 51	MAT. 12570	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 30 QUADRA 51	MAT. 12571	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 31 QUADRA 51	MAT. 12572	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 32 QUADRA 51	MAT. 12573	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 33 QUADRA 51	MAT. 12574	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 34 QUADRA 51	MAT. 12575	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 35 QUADRA 51	MAT. 12576	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 36 QUADRA 51	MAT. 12577	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 37 QUADRA 51	MAT. 12578	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 38 QUADRA 51	MAT. 12579	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 39 QUADRA 51	MAT. 12580	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 40 QUADRA 51	MAT. 12581	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 41 QUADRA 51	MAT. 12582	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 42 QUADRA 51	MAT. 12583	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 43 QUADRA 51	MAT. 12584	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 44 QUADRA 51	MAT. 12585	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 45 QUADRA 51	MAT. 12586	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 46 QUADRA 51	MAT. 12587	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 01 QUADRA 52	MAT. 12628	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 02 QUADRA 52	MAT. 12629	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 03 QUADRA 52	MAT. 12630	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 04 QUADRA 52	MAT. 12631	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 05 QUADRA 52	MAT. 12632	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 06 QUADRA 52	MAT. 12633	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código U6uGXaxh.

JPW	LOTE 07 QUADRA 52	MAT. 12634	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 08 QUADRA 52	MAT. 12635	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 09 QUADRA 52	MAT. 12636	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 10 QUADRA 52	MAT. 12637	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 11 QUADRA 52	MAT. 12638	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 12 QUADRA 52	MAT. 12639	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 13 QUADRA 52	MAT. 12640	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
JPW	LOTE 14 QUADRA 52	MAT. 12641	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 15 QUADRA 52	MAT: 12642	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 16 QUADRA 52	MAT: 12643	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 17 QUADRA 52	MAT: 12644	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 18 QUADRA 52	MAT: 12645	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 19 QUADRA 52	MAT: 12646	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 20 QUADRA 52	MAT: 12647	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 21 QUADRA 52	MAT: 12648	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 22 QUADRA 52	MAT: 12649	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 23 QUADRA 52	MAT: 12650	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 24 QUADRA 52	MAT: 12651	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 25 QUADRA 52	MAT: 12652	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 26 QUADRA 52	MAT: 12653	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 27 QUADRA 52	MAT: 12654	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
GPC	LOTE 28 QUADRA 52	MAT: 12655	ITAPORANGA D'AJUDA-SE	70.000,00
				10.290.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código U6uGXaxh.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código U6uGXaxh.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	-	-
-	-		
-	-		

Proponente	CPF/CNPJ
Premier Capital Fomento Mercantil Ltda	-

Proprietário	Nº Matrícula do Imóvel	Matrícula Individualizada 1
JPW Consulsutoria Empresarial Ltda	29.013	- -

Endereço do imóvel avaliando	Nº	Complemento
Rua Machado de Assis - Edf. Saint Victor	136	Ap.: 401

Bairro	Cidade	UF	CEP
Itaguá	Ubatuba	SP	11680-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Padrão da região
Residencial	Médio

Infraestrutura		Serviços públicos	
■	Água	□	Metrô
■	Esgoto sanitário	■	Ônibus
■	Energia Elétrica	■	Comércio
■	Telefone	■	Rede bancária
■	Pavimentação	■	Escola
□	Esgoto Pluvial	■	Lazer
□	Gás canalizado	■	Segurança
■	Iluminação pública	□	Hospital

TERRENO

Formato	Topografia	Área Averbada em Matrícula
Regular	Plana	- m²

Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
8,46%	-	-	-	-

Situação	Nº de Frentes	Zoneamento
Meio de Quadra	1	Urbano

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
2	-	19,80	19,80

Número das vagas: -

2	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	2	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Area Privativa Averbada
Apartamento	Médio	Regular	110,80

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Area Comum Averbada
Pintura	Alumínio	2	20 Anos	5,48

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Area Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	116,28

INFRAESTRUTURA

□	Playground	□	Quadra Poliesportiva	□	Espaço Gourmet	□	Vigilância Eletrônica
□	Salão de Festas	□	Piscina	□	Pista de Cooper	□	Sistema de Telefonia
□	Salão de Jogos	□	Sauna	□	Brinquedoteca	□	Lojas de Conveniências
□	Sala de Ginástica	□	Churrasqueira	□	Gerador	□	Jardins

Área Total Averbada	Área Não Averbada
136,080	-

Área utilizada para cálculo: Construída conforme matrícula 110,80

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Sala	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Cozinha	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Área de Serviço	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Sanitário Social	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje
Quarto	2	Cerâmica	Pintura	Laje
Quarto Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Laje
Sanitário Suíte	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ SIM □ NÃO (justificativa em obs. gerais)

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ■ SIM □ NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 1.217.000,00**

Nome da empresa	CREA Nº	ART
CONSUL ENGENHARIA LTDA.	3000091562BA	BA20180206306

Ubatuba , 06 de dezembro de 2024

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Mariana O Lins

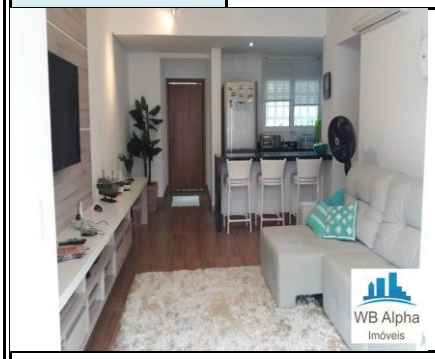
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eAxHif3g.

FICHA DE PESQUISA

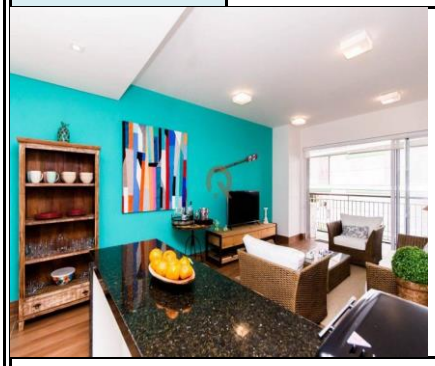
(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
		Valor venda/oferta:	R$ 650.000,00		Fonte:	Exclusive			
		Tel./site/e-mail:	(12) 99709-8531						
		Endereço:	Rua Machado de Assis						
		Bairro:	Saco da Ribeira		Cidade/UF:	Ubatuba - SP			
		Tipo:	[x] apto.	[ ] sala	[ ] Casa				
		Áreas (m²)	Construída:	74,00	Privativa:	74,00			
		Características	Quartos	qtde total:	1	Nº banheiros:	2		
				qtde suítes:	1	Nº de vagas:	2		
			DCE:	[x] sim	[ ] não	Andar:	4		
			Nº elevadores:	0		Idade aparente:	1		
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim			
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[ ] normal	[x] normal/alto	[ ] luxo			
Foto dado 1		Estado de conservação:	[ ] ruim	[ ] regular	[ ] bom	[x] novo			
Informações	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saco-da-ribeira-bairros-ubatuba-com-garagem-107m2-venda-								

Dado nº:	2	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
		Valor venda/oferta:	R$ 1.552.972,00		Fonte:	Romero Imobiliária			
		Tel./site/e-mail:	(12) 99683-1299						
		Endereço:	Rua Sete Fontes						
		Bairro:	Saco da Ribeira		Cidade/UF:	Ubatuba - SP			
		Tipo:	[x] apto.	[ ] sala	[ ] Casa				
		Áreas (m²)	Construída:	107,37	Privativa:	107,37			
		Características	Quartos	qtde total:	1	Nº banheiros:	2		
				qtde suítes:	1	Nº de vagas:	2		
			DCE:	[ ] sim	[ ] não	Andar:	2		
			Nº elevadores:			Idade aparente:	1		
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim			
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[ ] normal	[x] normal/alto	[ ] luxo			
Foto dado 2		Estado de conservação:	[ ] ruim	[ ] regular	[ ] bom	[x] novo			
Informações	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saco-da-ribeira-bairros-ubatuba-com-garagem-108m2-venda-								

Dado nº:	3	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
		Valor venda/oferta:	R$ 1.790.000,00		Fonte:	WB Alpha Imóveis			
		Tel./site/e-mail:	(11) 96871-7982						
		Endereço:	Rua Sete Fontes						
		Bairro:	Saco da Ribeira		Cidade/UF:	Ubatuba - SP			
		Tipo:	[x] apto.	[ ] sala	[ ] Casa				
		Áreas (m²)	Construída:	107,37	Privativa:	107,37			
		Características	Quartos	qtde total:	1	Nº banheiros:	2		
				qtde suítes:	1	Nº de vagas:	2		
			DCE:	[ ] sim	[ ] não	Andar:	4		
			Nº elevadores:			Idade aparente:	2		
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim			
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[ ] normal	[x] normal/alto	[ ] luxo			
Foto dado 3		Estado de conservação:	[ ] ruim	[ ] regular	[ ] bom	[x] novo			
Informações	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saco-da-ribeira-bairros-ubatuba-com-garagem-107m2-venda-								

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eAxHif3g.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	x oferta	transação
		Valor venda/oferta:	R$ 1.490.000,00	Fonte:	Quadra Realty Imobiliária	
		Tel./site/e-mail:	(11) 97056-4335			
		Endereço:	Rua Sete Fontes			
		Bairro:	Saco da Ribeira	Cidade/UF:	Ubatuba - SP	
		Tipo:	x apto.	sala	Casa	
		Áreas (m²)	Construída:	107,37	Privativa:	107,37
		Características	Quartos qtde total:	1	Nº banheiros:	2
			Quartos qtde suítes:	1	Nº de vagas:	2
			DCE:	sim não	Andar:	-
			Nº elevadores:		Idade aparente:	1
		Localização:	ótima x boa	regular	ruim	
		Padrão de acabamento:	baixo/popular	normal	x normal/alto	luxo
Foto dado 4		Estado de conservação:	ruim	regular	bom	x novo
Informações	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saco-da-ribeira-bairros-ubatuba-com-garagem-107m2-venda-					

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	x oferta	transação
		Valor venda/oferta:	R$ 1.650.000,00	Fonte:	Casa 12 imóveis	
		Tel./site/e-mail:	(12) 99225-1000			
		Endereço:	Rua Sete Fontes			
		Bairro:	Saco da Ribeira	Cidade/UF:	Ubatuba - SP	
		Tipo:	x apto.	sala	Casa	
		Áreas (m²)	Construída:	107,37	Privativa:	107,37
		Características	Quartos qtde total:	1	Nº banheiros:	2
			Quartos qtde suítes:	1	Nº de vagas:	2
			DCE:	sim não	Andar:	-
			Nº elevadores:		Idade aparente:	1
		Localização:	ótima x boa	regular	ruim	
		Padrão de acabamento:	baixo/popular	normal	x normal/alto	luxo
Foto dado 5		Estado de conservação:	ruim	regular	bom	x novo
Informações	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saco-da-ribeira-bairros-ubatuba-com-garagem-107m2-venda-					

R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Área	Fator Conservação	Fator Andar	Fator Localização	Fator Padrão	Fator Equivalencia	Valores homogeneizados
650.000,00	0,95	617.500,00	74,00	8.344,59	0,95	0,78	1,00	1,00	1,00	1,50	10.309,38
1.552.972,00	0,95	1.475.323,40	107,37	13.740,56	0,99	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	10.668,94
1.790.000,00	0,95	1.700.500,00	107,37	15.837,76	0,99	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	12.388,10
1.490.000,00	0,95	1.415.500,00	107,37	13.183,38	0,99	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	10.236,32
1.650.000,00	0,95	1.567.500,00	107,37	14.599,05	0,99	0,78	1,00	1,00	1,00	1,00	11.335,52
		Média (R$/m²)		13.141,07					Média		**10.987,65**
		Desvio Padrão (R$/m²)		2.862,04					**30% +**		**14.283,95**
		Coeficiente de Variação Inicial		21,78%					**30% -**		**7.691,36**
								Área referência	110,80		**10.987,65**
								Valor da unidade			**1.217.431,70**
								Valor adotado			**1.217.000,00**
								Unitário adotado			**10.983,75**

Méd. Área Comparativos	**100,70**
(-50%) da área do avaliando	55,40
(+50%) da área do avaliando	166,20
Relação Avaliando x Amostra	**Normal**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 11.601,66	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 10.373,65	Únitário Médio Saneado	R$ 10.987,65
Intervalo de confiabilidade	11,18%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	895,60	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	8,15%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	OK		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eAxHif3g.

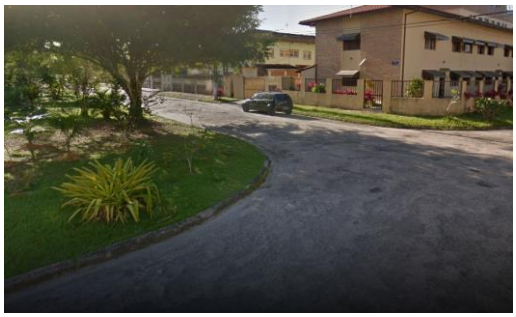
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Logradouro



Logradouro



Fachada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código eAxHif3g.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Grupo	Cota	Nº do Laudo	Revisão
-	-	-	-
-	-		
-	-		

Proponente: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — CPF/CNPJ: -

Proprietário: Premier Capital Fomento Mercantil Ltda — Nº Matrícula do Imóvel: 32.261 — Matrícula Individualizada 1: - -

Endereço do imóvel avaliando: Av. Saturnino de Brito — Nº: 735 — Complemento: Edf. Pietrângelo de Biase, Ap.: 102

Bairro: Praia do Canto — Cidade: Vitoria — UF: ES — CEP: 11680-000

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante: Residencial — Padrão da região: Médio

Infraestrutura	Serviços públicos
■ Água	☐ Metrô
■ Esgoto sanitário	■ Ônibus
■ Energia Elétrica	■ Comércio
■ Telefone	■ Rede bancária
■ Pavimentação	■ Escola
☐ Esgoto Pluvial	■ Lazer
☐ Gás canalizado	■ Segurança
■ Iluminação pública	☐ Hospital

TERRENO

Formato: Regular — Topografia: Plana — Área Averbada em Matrícula: - m²

Fração Ideal: 1,52% — Frente (m): - — Fundo (m): - — Lado Esq.(m): - — Lado Dir.(m): -

Situação: Meio de Quadra — Nº de Frentes: 1 — Zoneamento: Urbano

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
2	-	-	-

Número das vagas: -

2	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	2	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Área Privativa Averbada
Apartamento	Médio	Regular	-

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Área Comum Averbada
Pintura	Alumínio	1	20 Anos	-

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Área Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	-

INFRAESTRUTURA

☐ Playground	☐ Quadra Poliesportiva	☐ Espaço Gourmet	☐ Vigilância Eletrônica	Área Total Averbada	Área Não Averbada
☐ Salão de Festas	☐ Piscina	☐ Pista de Cooper	☐ Sistema de Telefonia	-	240,00
☐ Salão de Jogos	☐ Sauna	☐ Brinquedoteca	☐ Lojas de Conveniências		
☐ Sala de Ginástica	☐ Churrasqueira	☐ Gerador	☐ Jardins		

Área utilizada para cálculo: Estimada 240,00

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ■ SIM ☐ NÃO (justificativa em obs. gerais)

- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ☐ SIM ■ NÃO (justificativa em obs. gerais)

Valor Final de mercado para venda — **V. Final = R$ 1.889.000,00**

Nome da empresa: CONSUL ENGENHARIA LTDA. — CREA Nº: 3000091562BA — ART: BA20180206306

Vitoria , 06 de dezembro de 2024

Nome do Profissional: MARIANA OLIVEIRA LINS

Mariana O Lins

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código e3OvUZIc.

FICHA DE PESQUISA

(apresentar no mínimo 05 dados)

Dado nº:	1						
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação	
		Valor venda/oferta:	R$ 3.350.000,00	Fonte:	Lopes		
		Tel./site/e-mail:	(27) 3015-1200				
		Endereço:	Rua Joaquim Lírio				
		Bairro:	Praia Do Canto	Cidade/UF:	Vitória/ES		
		Tipo:	[x] apto.	[ ] sala	[ ] Casa		
		Áreas (m²)	Construída:	151,00	Privativa:	151,00	
		Características	Quartos	qtde total:	4	Nº banheiros:	2
				qtde suítes:	2	Nº de vagas:	2
			DCE:	[x] sim	[ ] não	Andar:	4
			Nº elevadores:	0		Idade aparente:	1
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim	
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[ ] normal	[x] normal/alto	[ ] luxo	
Foto dado 1		Estado de conservação:	[ ] ruim	[ ] regular	[ ] bom	[x] novo	
Informações							

Dado nº:	2						
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação	
		Valor venda/oferta:	R$ 3.600.000,00	Fonte:	Lopes		
		Tel./site/e-mail:	(27) 3015-1200				
		Endereço:	Rua José Teixeira				
		Bairro:	Praia Do Canto	Cidade/UF:	Vitória/ES		
		Tipo:	[x] apto.	[ ] sala	[ ] Casa		
		Áreas (m²)	Construída:	250,00	Privativa:	250,00	
		Características	Quartos	qtde total:	4	Nº banheiros:	2
				qtde suítes:	2	Nº de vagas:	2
			DCE:	[ ] sim	[ ] não	Andar:	2
			Nº elevadores:			Idade aparente:	1
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim	
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[ ] normal	[x] normal/alto	[ ] luxo	
Foto dado 2		Estado de conservação:	[ ] ruim	[ ] regular	[ ] bom	[x] novo	
Informações							

Dado nº:	3						
		Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	[x] oferta	[ ] transação	
		Valor venda/oferta:	R$ 4.400.000,00	Fonte:	Lopes		
		Tel./site/e-mail:	(27) 3015-1200				
		Endereço:	Avenida José Miranda Machado				
		Bairro:	Enseada Do Suá	Cidade/UF:	Vitória/ES		
		Tipo:	[x] apto.	[ ] sala	[ ] Casa		
		Áreas (m²)	Construída:	185,53	Privativa:	185,53	
		Características	Quartos	qtde total:	4	Nº banheiros:	2
				qtde suítes:	2	Nº de vagas:	2
			DCE:	[ ] sim	[ ] não	Andar:	4
			Nº elevadores:			Idade aparente:	2
		Localização:	[ ] ótima	[x] boa	[ ] regular	[ ] ruim	
		Padrão de acabamento:	[ ] baixo/popular	[ ] normal	[x] normal/alto	[ ] luxo	
Foto dado 3		Estado de conservação:	[ ] ruim	[ ] regular	[ ] bom	[x] novo	
Informações							

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código e3OvUZIc.

Dado nº:	4	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	x oferta	transação
		Valor venda/oferta:	R$ 1.909.330,00	Fonte:	VVV	
		Tel./site/e-mail:	(27) 99846-6455			
		Endereço:	Avenida Rio Branco			
		Bairro:	Praia Do Canto	Cidade/UF:	Vitória/ES	
		Tipo:	x apto.	sala	Casa	
		Áreas (m²)	Construída:	100,00	Privativa:	100,00
		Características	Quartos qtde total:	3	Nº banheiros:	2
			Quartos qtde suítes:	2	Nº de vagas:	2
			DCE:	sim não	Andar:	-
			Nº elevadores:		Idade aparente:	1
		Localização:	ótima	x boa	regular	ruim
		Padrão de acabamento:	baixo/popular	normal	x normal/alto	luxo
Foto dado 4		Estado de conservação:	ruim	regular	bom	x novo
Informações						

Dado nº:	5	Data do evento:	Dez. / 2024	Evento:	x oferta	transação
		Valor venda/oferta:	R$ 1.799.000,00	Fonte:	Liberty	
		Tel./site/e-mail:	(11) 93900-6735			
		Endereço:	Avenida Rio Branco, 1124			
		Bairro:	Praia Do Canto	Cidade/UF:	Vitória/ES	
		Tipo:	x apto.	sala	Casa	
		Áreas (m²)	Construída:	100,00	Privativa:	100,00
		Características	Quartos qtde total:	3	Nº banheiros:	2
			Quartos qtde suítes:	3	Nº de vagas:	2
			DCE:	sim não	Andar:	-
			Nº elevadores:		Idade aparente:	1
		Localização:	ótima	x boa	regular	ruim
		Padrão de acabamento:	baixo/popular	normal	x normal/alto	luxo
Foto dado 5		Estado de conservação:	ruim	regular	bom	x novo
Informações						

R$	Fator oferta	R$	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Fator Área	Fator Conservação	Fator Andar	Fator Localização	Fator Padrão	Fator Equivalencia	Valores homogeneizados
3.350.000,00	0,95	3.182.500,00	151,00	21.076,16	0,94	0,78	1,00	1,00	0,80	0,80	6.922,59
3.600.000,00	0,95	3.420.000,00	250,00	13.680,00	1,01	0,78	1,00	1,00	1,00	0,80	8.132,16
4.400.000,00	0,95	4.180.000,00	185,53	22.530,05	0,94	0,79	1,00	1,00	0,80	0,80	7.394,09
1.909.330,00	0,95	1.813.863,50	100,00	18.138,64	0,90	0,78	1,00	1,00	1,00	0,80	8.714,82
1.799.000,00	0,95	1.709.050,00	100,00	17.090,50	0,90	0,78	1,00	1,00	1,00	0,80	8.211,23
		Média (R$/m²)		18.503,07					Média		**7.874,98**
		Desvio Padrão (R$/m²)		3.472,30					**30% +**		**10.237,47**
		Coeficiente de Variação Inicial		18,77%					**30% -**		**5.512,48**
								Área referência	240,00		**7.874,98**
								Valor da unidade			**1.889.994,46**
								Valor adotado			**1.889.000,00**
								Unitário adotado			**7.870,83**

Méd. Área Comparativos	**157,31**
(-50%) da área do avaliando	120,00
(+50%) da área do avaliando	360,00
Relação Avaliando x Amostra	**Normal**

SANEAMENTO			
Limite Superior (R$/m²)	R$ 8.362,51	Nº de Elementos Saneados	5
Limite Inferior (R$/m²)	R$ 7.387,44	Únitário Médio Saneado	R$ 7.874,98
Intervalo de confiabilidade	12,38%	t de Student	1,533
Desvio Padrão (R$/m²)	711,13	**Grau de fundamentação**	**II**
Coeficiente de Variação Final	9,03%	**Grau de precisão**	**III**
Situação coef. Variação	OK		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código e3OvUZIc.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Fachada



Logradouro



Logradouro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código e3OvUZIc.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO, SP.

Processo n° 4004399-75.2013.8.26.0510.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR, engenheiro civil, geomensor e perito judicial CREA 0601459536 e INCRA GP8, nos autos do processo supra da Ação de RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA, requerida por **TH BUSCHINELLI & CIA LTDA**, vem respeitosamente na presença de V. Exa. apresentar o Laudo de Avaliação do imóvel nos autos, objeto da Matrícula 39614 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, SP.

Termos em que,

Pede deferimento.

Rio Claro, 03 de novembro de 2022.

HELIO HUSSNI JR

Engenheiro Civil – CREA: 0601459536

Geomensor – INCRA: GP8

Perito Judicial

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CAMARGO DE CASTRO TELLES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2022 09:42:39 -
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004399-75.2013.8.26.0510 e código 000UJ0GEB.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AVENIDA REMOLO TONON, N° 726,

JARDIM LUCIANA, SANTA GERTRUDES, SP.

Processo n° 4004399-75.2013.8.26.0510.

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO, SP.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA.

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CRISTINA PEREIRA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 09:42:09 - 10415
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004399-75.2013.8.26.0510 e código WJMJ24428494785.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Objetivo:

Este trabalho tem como objetivo avaliar o imóvel da atual OURO GRES REVESTIMENTOS CERÂMICOS LTDA, objeto dos autos, no valor de mercado.

2. Objeto:

O objeto deste laudo é representado por uma indústria cerâmica, com Matrícula n° 39614 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, SP.

3. Descrição do imóvel:

3.1. Localização:

O imóvel objeto dos autos, localiza-se na Avenida Rêmolo Tonon, n° 726, Jardim Luciana, Santa Gertrudes, SP.

CEP: 13513-010.

3.2. Benfeitorias públicas:

O local do referido imóvel é dotado de rede de energia elétrica, rede telefônica, rede de água tratada e afastamento de esgoto e iluminação pública, guia, sarjeta e pavimentação asfáltica.

HHJ

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ... Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ... WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo ... 8.26.0510 e código ...

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

3.3. Características do imóvel:

Terreno:

O terreno do imóvel possui 45774,00 metros quadrados, Matrícula sob n° 39614 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, SP.

ANEXO 1 deste presente Laudo de Avaliação.

O pátio externo do imóvel recebe recapeamento asfáltico.

O pátio possui iluminação noturna.

Descrição do terreno da Matrícula 39614 do CRI da Comarca Rio Claro, SP, que assim se descreve no sentido horário de caminhamento:

"O ponto 1, que inicia roteiro acha-se definido no alinhamento predial da Avenida Rêmolo Tonon, lado par, e distante 2,89m do alinhamento de prédios da Rua São marcos, lado ímpar; daí, segue 33,10m com rumo geográfico 4°03'00"SE pela face da frente, no alinhamento predial da aludida Avenida Rêmolo Tonon, lado par, confrontando com essa via pública até o ponto 2; deste, segue 177,64m com rumo 5°53'00"SW pelo alinhamento predial da Avenida Rêmolo Tonon, lado par, confrontando com essa via até o ponto 3, afastado 5,00m do eixo do prolongamento das torres de linha de transmissão de Cordeirópolis a Camaquan, em normal ao Km 99,122, para o lado direito no sentido crescente da quilometragem; deste, vira à direita e segue 26,89m com rumo 87/41'00"NW pelo lado esuqrdo, para quem de frente olha, confrontando com a linha de transmissão de Cordeirópolis a Camaquan, de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., sucessora da FEPASA – Ferrovia Paulista S.A., até o ponto 4, afastado 5,00m do eixo do prolongamento das torres da linha de transmissão em normal ao Km 99,339; daí, vira à direita e segue 196,84m com rumo 2°11'00"NE, pela face dos fundo, confrontando com um terreno sem número da Rua São marcos, esquina da Avenida Santo Antônio, de propriedade da Buschinelli & Cia Ltda. (Matrícula n° 340 deste Cartório), até

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CARETTA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 10:42:09 - 26.05.00 e código 410165.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001899-65.2023.8.26.0500 e código WJMJ24428494785.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

o ponto 8; deste, vira à direita e segue 222,11m com rumo geográfico 88°11'00"NE pelo lado direito, no alinhamento predial da Rua São Marcos, lado ímpar, confrontando com essa via pública, até o ponto 9; deste, segue pela curva de esquina que mede 4,60m de desenvolvimento à direita e 3,00m de raio, confrontando com a via pública até o ponto 1, que iniciou esta descrição, fechando o perímetro, encerrando a área de 45774,00m2".

Construção:

Área construída = 18146,59 metros quadrados.

Área ao ar livre = 5169,10 metros quadrados.

Divisões das áreas construídas:

1A- Galpão Industrial = 12196,44 m2 de área.

O piso é cimentado, sem forro, iluminação ambiente recebe lâmpadas fluorescentes juntamente com vitrôs para ventilação e também iluminação. Cobertura de estrutura metálica e telhas de fibrocimento. O fechamento do galpão é executado em alvenaria e telhas de fibrocimento

1B- Administração = 232,87 m2

Paredes de alvenaria de tijolos, o piso possui revestimento cerâmico, cobertura recebe telhas de cimento. Nas áreas molhadas com banheiros e copa, recebem ainda revestimento de azulejos até a altura do teto. A construção possui janelas e vitrôs para iluminação natural e ventilação. A iluminação ambiente é de lâmpadas fluorescentes.

2- Portaria/ Show Room = 146,98 m2.

As estruturas são metálicas. O piso é cimentado. A cobertura é metálica e com telhas de cimento. A iluminação natural e ventilação se faz através de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CARETTA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 às 12:37:10 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001899-65.2023.8.26.0500 e código 5UUJ0GEB.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

vitrôs ao longo de todo a construção. Recebe ainda iluminação ambiente por lâmpadas fluorescentes.

3- Capela = 45,60 m2.

Paredes de alvenaria, pintadas a base de látex. Cobertura metálica e telhas de fibrocimento. Piso cerâmico.

4- Arquivo morto = 154,22 m2.

Paredes construídas com alvenaria de tijolos, o piso recebe revestimento cerâmico. A cobertura possui telhas de fibrocimento. As paredes foram pintadas com tinta a base de látex. A construção possui vitrôs para ventilação e iluminação, que ainda recebem lâmpadas fluorescentes.

5- Cabine da Balança = 21,06 m2.

Alvenaria de tijolos no fechamento das paredes, que são pintadas com tinta a base de látex. A cobertura é composta de telhas de fibrocimento. O piso é cimentado.

6- C.R.M. = 15,00 m2.

Para esta construção foram usados alvenaria de tijolos. Telhado de fibrocimento. Piso com revestimento cerâmico. Paredes revestidas com tinta a base de látex.

7- Oficina = 101,83 m2.

O galpão da oficina é construído de estrutura metálica, assim como a cobertura, com telhas de fibrocimento. Piso cimentado. Recebem ventilação e iluminação por vitrôs, completados com lâmpadas fluorescentes.

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CAMARGO DE TOLEDO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 13:37:00 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001899-65.2023.8.26.0500 e código 6MUJ0GEB.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

8- Depósito de Produtos = 5222,36 m2.

O depósito de produtos é construído com estrutura metálica, assim como a sua cobertura, completando com telhas de fibrocimento. O piso é cimentado. Possuem vitrôs para sua ventilação e iluminação acrescidas de iluminação de lâmpadas fluorescentes.

9- Cabine de Força = 10,23 m2.

Esta construção foi reforçada na sua fundação. Paredes de alvenaria de tijolos. Piso cimentado. Cobertura de fibrocimento.

10- Atividades ao Ar Livre = 5169,10 m2.

As atividades ao ar livre não possuem coberturas para telhados. São benfeitorias para facilitar a indústria cerâmica a produzir e transportar seus produtos, por exemplo: Tanque GLP/Pit Stop e Depósito de Produtos Acabados.

4. Valor do imóvel:

4.a. Valor do Terreno:

Matrícula 39614 do 1º CRI da Comarca de Rio Claro, SP.

Planilha de pesquisa realizada em imobiliárias com valores homogeneizados, ANEXO neste presente Laudo de Avaliação.

Valor do terreno = valor m2 saneado x área;

Valor do terreno = R$982,00/m2 x 45774 m2 =

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CARETTA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 09:37:05 - 10142e0
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001899-65.2023.8.26.0500 e código 00000E8.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

Valor do terreno = R$44.950.068,00 (1)

4.b. Valores das construções:

Área 1A = 12196,44 m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice da construção = 0,950

H82N = R$1782,42/m2 X 0,950

H82N = R$1693,30

Valor da construção = H82N x área da construção

Valor = R$1693,30/m2 x 12196,44 m2

Valor = R$20.652.219,66 (2)

Área 1B = 232,87 m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice da construção = 1,187

H82N = R$1782,42/m2 x 1,187

H82N = R$2115,73/m2

Valor = R$2115,73 x 232,87 m2

Valor = R$492.690,04 (3)

Área 2 = 146,98 m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice da construção = 0,864

H82N = R$1782,42/m2 x 0,864

H82N = R$1540,00/m2

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EXAMINADORA REGIONAL - 4 VARA CIVEL DE RIO CLARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 03:37:05 - 0e3798
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001899-65.2023.8.26.0500 e código 000UJ0GEB.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

Valor = R$1540,00/m2 x 146,98 m2

Valor = R$226.349,20 (4)

Área 3 = 45,60m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice da construção = 0,864

H82N = R$1782,42/m2 x 0,864

H82N = R$1540,00/m2

Valor = R$1540,00/m2 x 45,60 m2

Valor = R$70.224,00 (5)

Área 4 = 154,22 m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice de construção = 0,864

H82N = R$1782,42/m2 x 0,864

H82N = R$1540,00/m2

Valor = R$1540,00/m2 x 154,22 m2

Valor = R$237.498,80 (6)

Área 5 = 21,06 m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice de construção = 0,559

H82N = R$1782,42/m2 x 0,559

H82N = R$996,37/m2

Valor = R$996,37/m2 x 21,06 m2

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EXAMUDICIAL e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE SAO PAULO, protocolado em 06/12/2024 09:42:39 - 10922
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001899-65.2023.8.26.0500 e código WJMJ24428494785.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

Valor = R$20.983,55 (7)

Área 6 = 15,00m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice de construção = 1,032

H82N = R$1782,42/m2 x 1,032

H82N = R$1839,46/m2

Valor = R$1839,46/m2 x 15,00 m2

Valor = R$27.591,90 (8)

Área 7 = 101,83 m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice de construção = 0,950

H82N = R$1782,42/m2 x 0,950

H82N = R$1693,30/m2

Valor = R$1693,30/m2 x 101,83 m2

Valor = R$172.428,74 (9)

Área 8 = 5222,36 m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice de construção = 0,950

H82N = R$1782,42/m2 x 0,950

H82N = R$1693,30/m2

Valor = R$1693,30/m2 x 5222,36 m2

Valor = R$8.843.022,19 (10)

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CARETTA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 10:37:05 .
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CARETTA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 10:37:05 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001899-65.2023.8.26.0500 e código 500000E8.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

Área 9 = 10,23 m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice de construção = 1,032

H82N = R$1782,42/m2 x 1,032

H82N = R$1839,46/m2

Valor = R$1839,46/m2 x 10,23 m2

<u>Valor = R$18.817,65 (11)</u>

Área 10 = 5169,10 m2

CUB/OUT/2022 = R$1782,42/m2

Índice de construção = 0,176

H82N = R$1782,42/m2 x 0,176

H82N = R$313,70/m2

Valor = R$313,70/m2 x 5169,10 m2

<u>Valor = R$1.621.577,27 (12)</u>

VALOR DA CONSTRUÇÃO = (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10) + (11) + (12);

VALOR DA CONSTRUÇÃO = R$20.652.219,66 + R$492.690,04 + R$226.349,20 + R$70.224,00 + R$237.498,80 + R$20.983,55 + R$27.591,90 + R$172.428,74 + R$8.843.022,19 + R$18.817,65 + R$1.621.577,27;

<u>VALOR DA CONSTRUÇÃO = R$32.383.403,00 (13).</u>

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (1) + (13) = R$44.950.068,00 + R$32.383.403,00

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48, sob o número WJMJ24428494785.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA FERREIRA DA COSTA TELLES, protocolado em 09/05/2023 às 19:42, sob o número WRCO23700513798.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004859-75.2023.8.26.0510 e código

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR ***CREA N. 0601459536***
Engenheiro Civil e Geomensor ***INCRA: GP8***

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R$77.333.471,00.

5. Conclusão:

Para avaliação do imóvel, que é representado por uma indústria cerâmica, foram pesquisados 5 (cinco) elementos, em 3 (três) imobiliárias, para o valor unitário de terreno de mercado.

Na construção foram utilizados, CUB de outubro de 2022 e índice das características da construção, divididas entre galpões, administração e estacionamentos.

Utilizando técnicas de cálculos de edificações e somando os resultados para cada item, tem se o valor final de mercado para o imóvel avaliado.

6. Encerramento:

Tendo este profissional mais nada a acrescentar, apresento este Laudo de Avaliação que consta de 13 folhas somente numeradas na parte da frente digitalizadas e assinadas.

Rio Claro, 03 de novembro de 2022.

HELIO HUSSNI JR

HÉLIO HUSSNI JR

Engenheiro Civil – CREA: 0601459536

Geomensor – INCRA: GP8

Perito Judicial

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EXAMINADA e RETIFICADA DE COSTA TELLES, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 06/12/2022 às 10:42:09, sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001899-65.2021.8.26.0500 e código 6MUJ0GEB.

HÉLIO HUSSNI JÚNIOR *CREA N. 0601459536*
Engenheiro Civil e Geomensor *INCRA: GP8*

ANEXOS:

1. **MATRÍCULA DO IMÓVEL;**
2. **PLANTA DO IMÓVEL;**
3. **PLANILHA DE PESQUISA;**
4. **ROL DE FOTOGRAFIAS.**

Rua 06, n. 1.009 – Cj 01 – Centro – Rio Claro – SP – Fone: (19) 3524-5535
e-mail: heliohussnijr@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CARETTA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 03:37:05 -0300
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001899-65.2023.8.26.0500 e código WJMJ24428494785.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA 39.614 | FICHA 01 | Rio Claro, 21 de dezembro de 2004.

CNS: 11.155-9

IMÓVEL: UM TERRENO, situado no Distrito e Município de Santa Gertrudes, nesta Comarca, com frente para a AVENIDA RÊMOLO TONON, esquina da RUA SÃO MARCOS, na quadra completada pela Avenida Santo Antônio e uma faixa de terreno da linha de transmissão de Cordeirópolis a Camaquãn, paralela à Rua Santa Gertrudes, no Jardim Luciana, que assim se descreve no sentido horário do caminhamento: "o ponto "1", que inicia este roteiro acha-se definido no alinhamento predial da Avenida Rêmolo Tonon, lado par, e distante **2,89m** do alinhamento de prédios da Rua São Marcos, lado ímpar; daí, segue **33,10m** com rumo geográfico **4º03'00"SE** pela face da frente, no alinhamento predial da aludida Avenida Rêmolo Tonon, lado par, confrontando com essa via pública até o ponto "2"; deste, segue **177,64m** com rumo **5º53'00"SW** pelo alinhamento predial da Avenida Rêmolo Tonon, lado par, confrontando com essa via até o ponto "3", afastado **5,00m** do eixo do prolongamento das torres da linha de transmissão de Cordeirópolis a Camaquãn, em normal ao Km 99,122, para o lado direito no sentido crescente da quilometragem; deste, vira à direita e segue **216,89m** com rumo **87º41'00"NW** pelo lado esquerdo, para quem de frente olha, confrontando com a linha de transmissão de Cordeirópolis a Camaquãn, de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A., sucessora da Fepasa - Ferrovia Paulista S.A., até o ponto "4", afastado **5,00m** do eixo do prolongamento das torres da linha de transmissão, em normal ao Km 99,339; daí, vira à direita e segue **196,84m** com rumo **2º11'00"NE,** pela face dos fundos, confrontando com um terreno sem número da Rua São Marcos, esquina da Avenida Santo Antônio, de propriedade de Buschinelli & Cia. Ltda. (Matrícula nº 340, deste Cartório), até o ponto "8"; deste, vira à direita e segue **222,11m** com rumo geográfico **88º11'00"NE** pelo lado direito, no alinhamento predial da Rua São Marcos, lado ímpar, confrontando com essa via pública, até o ponto "9"; deste, segue pela curva de esquina que mede **4,60m** de desenvolvimento à direita e **3,00m** de raio, confrontando com a via pública até o ponto "1", que iniciou esta descrição, fechando o perímetro, **encerrando a área de 45.744,00m²".**

CONTRIBUINTE: 05.0495.011.535.01, em maior área.

PROPRIETÁRIA: BUSCHINELLI & CIA., firma com sede no Distrito e Município de Santa Gertrudes, nesta Comarca, na Avenida 2, nº 726, inscrita no CGC/MF sob o nº 56.883.523/0001-88

REGISTROS ANTERIORES: Transcrições nºs: 12.594 e 12.595, feitas em data de 21 de dezembro de 1948, às fs. 15, do Livro nº 3-R.

O Oficial substituto,

Claudenir de Queiroz

-.-

"continua no verso"

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:08/05/2020 13:17:21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004890-74.2020.8.26.0510 e código

MATRÍCULA **39.614** FICHA **01** VERSO

AV.1/39.614. Em 21 de dezembro de 2004.

RETIFICAÇÃO

É feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel matriculado foi apurado nos autos da **Ação de Retificação de Área Imóvel (Proc. nº 2003.002306.000.0 - 3º)**, requerida por Buschinelli & Cia. Ltda., com sede na cidade de Santa Gertrudes, nesta Comarca, na Avenida 2, nº 726, inscrita no CGC/MF sob o nº 56.883.523/0001-88, e que tramitaram perante o E. Juízo de Direito da 3ª Vara Cível e respectivo Cartório do 3º Ofício Cível, ambos desta Comarca, cujo respectivo mandado, expedido em 17 de novembro de 2004, foi assinado pela MMª. Juíza de Direito titular, Dra. Cyntia Andraus Carreta, veio acompanhado da cópia da R. sentença proferida aos 09 de junho de 2004, que deferiu o pedido e que transitou em julgado em 29 de outubro de 2004; do memorial descritivo e do levantamento planimétrico elaborados pelo Técnico em Agrimensura, Vílson Corrêa Bueno - CREA nº 064 065 409 1; e da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 82102003015080l8. (Título prenotado sob o nº 87.219, em 26 de novembro de 2004).

Averbado por,

Maria Helena Gotardi - Escrevente Autorizada.

O Oficial Substituto,

Claudenir de Queiroz.

AV.2/39.614. Em 19 de setembro de 2011.

ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL

Por autorização contida na escritura mencionada no registro seguinte, é feita a presente averbação para ficar constando à transformação da proprietária em nome coletivo, para sociedade por quotas de responsabilidade limitada, em consequência do que ficou ***alterada a razão social da empresa proprietária "BUSCHINELLI & CIA.", para "BUSCHINELLI & CIA. LTDA.", a qual, posteriormente, teve sua denominação social alterada para*** **"TH BUSCHINELLI E CIA. LTDA."**, conforme cópias reprográficas, autenticadas, das alterações contratuais, datadas de 28 de dezembro de 1994 e 30 de agosto de 2001, devidamente registradas na JUCESP sob os nºs 68.694/95-7, em 04 de maio de 1995 e 253.926/01-4, em 20 de dezembro de 2001, respectivamente, devidamente microfilmadas sob o nº 84.690, em 28 de janeiro de 2004, e consoante instrumento particular de alteração contratual datado de 23 de dezembro de 2009, e registrado sob o nº 31.578/10-0, em 15 de janeiro de 2010, na Junta Comercial do Estado

"continua na ficha nº 2"

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:08/05/2020 13:17:21

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004896-74.2020.8.26.0510 e código

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO - SP

MATRÍCULA 39.614 | FICHA 02 | Rio Claro, 19 de setembro de 2011.

CNS: 11.155-9

de São Paulo - JUCESP, apresentado por cópia reprográfica, devidamente autenticada, digitalizada sob o nº 116.616, em data de 25 de maio de 2011, nesta Serventia. (Título prenotado sob o nº 118.764, em 26 de agosto de 2011).--

Averbado por,

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.3/39.614. Em 19 de setembro de 2011.

COMPRA E VENDA

Por escritura de 23 de agosto de 2011, do 1º Tabelião de Notas desta cidade, Livro 765, fls. 257, a proprietária **TH BUSCHINELLI E CIA. LTDA.**, com sede na Rua 7, nº 710, centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.883.523/0001-88, **transmitiu o imóvel objeto da presente matrícula, por venda feita a THASA COMÉRCIO E EXTRAÇÃO DE MINÉRIOS LTDA. – EPP**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, no bairro do Campo do Cocho, Zona Rural, s/nº , CEP 13.500-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.948.581/0001-86, pelo preço de R$4.121.204,80 (quatro milhões, cento e vinte e um mil, duzentos e quatro reais e oitenta centavos). Valor venal do imóvel: R$1.208.099,04 (Título prenotado sob o nº 118.764, em 26 de agosto de 2011).--

Registrado por,

Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

R.4/39.614. Em 22 de julho de 2019.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por escritura de alienação fiduciária, lavrada aos 14 de junho de 2019, no 12º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo/SP, livro nº 3.781, fls. 9, aditada por ata retificativa lavrada aos 18 de junho de 2019, livro nº 3.781, fls. 65, nas mesmas notas, a proprietária, **THASA COMÉRCIO E EXTRAÇÃO DE MINÉRIOS LTDA.**, com sede nesta cidade, no Sítio Bairro Campo do Cocho, s/nº, bairro Quilombo, Zona Rural, CEP 13507-899, denominada "FIDUCIANTE", **alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula,** nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 1997 e Lei nº 13.465 de 2017 e ainda Lei nº 13.476 de 28/08/2017, bem como todas as acessões, melhoramentos, instalações e quaisquer outras benfeitorias presentes e futuras, e vigorará pelo prazo necessário a quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, inclusive atualização monetária e permanecerá íntegra até que a empresa

"continua no verso"

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:08/05/2020 13:17:21

Este documento é cópia do original... Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004890-74.2018.8.26.0510 e código

MATRÍCULA 39.614 | FICHA 02 VERSO

CONTRATANTE cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, **à OUTORGADA CREDORA FIDUCIÁRIA PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.186.146/0001-85, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 101, 7º andar, conjunto 701, Itaim Bibi, CEP 04534-010, denominada "FIDUCIÁRIA", e finalmente, como INTERVENIENTE DEVEDORA, **TH BUSCHINELLI E CIA. LTDA.**, com sede no Município de Santa Gertrudes, neste Estado, na Avenida Remolo Tonon, nº 726, sala 01, Bairro Buschinelli, CEP 13510-970, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.883.523/0001-88, denominada "CONTRATANTE", sendo que por meio do "Contrato de Fomento à Produção, Avenças de Matéria Prima e Custeio de Insumos, Avalizada e Outras Avenças", de número 224, e "Contrato de Fomento Mercantil de número 224/02, ambos firmados em 31 de maio de 2019, onde a ora FIDUCIÁRIA aprovou para a CONTRATANTE, um limite de até **R$8.000.000,00 (oito milhões de reais)**, sendo R$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) para cada contrato; sempre com o objetivo de acompanhamento do processo produtivo ou mercadológico, bem como de contas a receber e a pagar da CONTRATANTE e ainda a avaliação da CONTRATANTE, de seus devedores e seus fornecedores, entre outras inerentes à sua atividade empresarial, bem como a compra de títulos de crédito sacados pela referida CONTRATANTE e também em caso de eventual aquisição de títulos através de cessão de direitos creditórios emitidos pela própria CONTRATANTE e adquiridos pela Premier Capital Fomento Mercantil via Cessão de Crédito e ou de direitos até o mesmo limite acima mencionado; consolidadas as operações através de termos aditivos/cessão aos contratos e/ou Carta DOC/TED, onde restariam previstas as condições específicas (valor e prazo) e as demais instruções necessárias, correspondências específicas essas que farão, necessariamente, parte integrante dos referidos CONTRATOS e da escritura. As quantias liberadas pela FIDUCIÁRIA deverão ser restituídas pela CONTRATANTE por meio do envio de duplicatas devidamente endossadas em favor da FIDUCIÁRIA, ficando esclarecido desde já que a taxa mínima de juros acordada pelas partes partirá de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízos dos demais itens previstos em contratos e cobrança de ad valorem e fator de deságio. O inadimplemento das obrigações assumidas pela CONTRATANTE, previstas nos CONTRATOS mencionados, e seus respectivos Aditamentos, bem como, a não liquidação dos títulos negociados nos vencimentos aprazados, redundará na conversão da obrigação de entregar novos títulos e/ou duplicatas, em restituir o valor adiantado, acrescido de uma multa indenizatória no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, totalizando a quantia líquida e certa a ser restituída. Os contratos que tratam o Caput desta Cláusula tem prazo de vigência de até 05 (cinco) anos, no entanto, é facultado à FIDUCIANTE e à CONTRATANTE a liquidação da dívida existente a qualquer tempo. Por meio da

"continua na ficha nº 03"

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:08/05/2020 13:17:21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEANDRO DE TOLEDO PIZA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 08/05/2020 às 13:24:10 , sob o número WDMA92440282090276510.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001190-88.2020.8.26.0500 e código 00000000.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP - CNS: 11.155-9

MATRÍCULA 39.614 | FICHA 03

Rio Claro, 22 de julho de 2019.

escritura, para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela empresa CONTRATANTE, nos termos dos "CONTRATOS" e respectivos Aditivos, perante a FIDUCIÁRIA, nos termos dos CAPÍTULOS I e precedentes, a ora FIDUCIANTE aliena à FIDUCIÁRIA em caráter fiduciário, o imóvel desta objeto, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 1997 e Lei nº 13.465 de 2017 e ainda a Lei nº 13.476 de 28 de agosto de 2017, não trazendo prejuízos ao saldo do limite ou débito, a maior, existente na ocasião do inadimplemento e as garantias adicionais que completam o limite, inclusive pelo mesmo instituto da alienação fiduciária de bem imóvel. A presente garantia não traz prejuízos as demais alienações firmadas entre as partes, o qual ***foi avaliado em R$21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais).*** Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da FIDUCIÁRIA, e efetiva-se o desdobramento da posse tornando-se a FIDUCIANTE possuidora direta e a FIDUCIÁRIA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. A posse direta em que fica investida a FIDUCIANTE, manter-se-á enquanto a mesma e a CONTRATANTE estiverem adimplentes, obrigando-se a manter, conservar e guardar o imóvel à eles incumbido, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que seja inerente à garantia, ficando assegurada à FIDUCIANTE, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto desta alienação fiduciária, de acordo com o disposto no inciso "V" do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997. Constam da escritura demais cláusulas e condições que deste ficam fazendo parte integrante. (Título prenotado sob o nº 163.713, em 19 de junho de 2019).--------------------

Registrado por,

Maria Cristina Scatolin Gabriel da Silva - escrevente autorizada.

-.-

AV.5/39.614. Em 11 de setembro de 2019.

DESMEMBRAMENTO / ENCERRAMENTO

Por escritura de 04 de setembro de 2019, do 12º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, Livro 3791, fls. 265, a proprietária (R.3) ***transmitiu a título de dação em pagamento, parte do imóvel objeto da presente matrícula, com a área de 22.642,98 metros quadrados, denominada "parte 2"***, à Premier Consultoria Gestão e Cobrança Ltda., conforme certidão nº 1026/2019, expedida em 29 de agosto de 2019, pela Prefeitura Municipal de Santa Gertrudes-SP, acompanhada do respectivo croqui, e pela Certidão para fins de registro de desmembramento urbano para usos comercial e residencial nº 020/2019/CJL, expedida pela CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo-SP, tendo sido aberta, nesta data, e em conseqüência de tal seccionamento, a

"continua no verso"

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo

MATRÍCULA 39.614 | FICHA 03 VERSO

MATRÍCULA Nº 59.953, e a **MATRÍCULA Nº 59.954** (referente ao remanescente do imóvel desta objeto, denominado "parte 1", com a área de 23.101,02 metros quadrados), ***ficando, assim, encerrada a presente.*** (Título prenotado sob o nº 164.888, em 06 de setembro de 2019).----------

Averbado por,

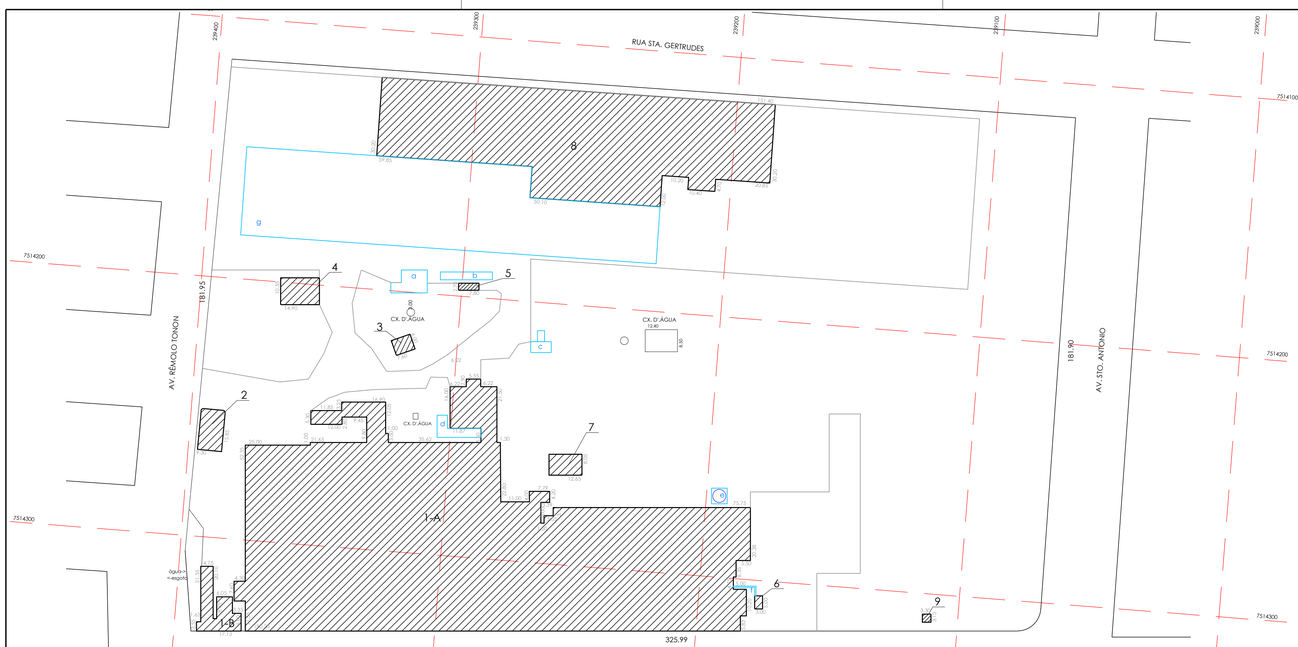
Maria Emília Zerbo Martinez – Oficial Substituta.

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE CO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:08/05/2020 13:17:21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible] e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 08/05/2020 às 13:17:10.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001190-50.2020.8.26.0500 e código 00000000.

fls. 90899



QUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO

Prédio	Pav.	Existente
1A- Galpão Industrial	térreo	12.196,44
	superior	0,00
	subtotal	12.196,44
1B- Administração	térreo	232,87
	superior	0,00
	subtotal	232,87
2- Portaria/ Show Room	térreo	146,98
	superior	0,00
	subtotal	146,98
3- Capela	térreo	45,60
	superior	0,00
	subtotal	45,60
4- Arquivo Morto	térreo	154,22
	superior	0,00
	subtotal	154,22
5- Cab. Balança	térreo	21,06
	superior	0,00
	subtotal	21,06
6- C. R. M.	térreo	15,00
	superior	0,00
	subtotal	15,00
7- Oficina	térreo	101,83
	superior	0,00
	subtotal	101,83
8- Depósito de Produtos	térreo	5.222,36
	superior	0,00
	subtotal	5.222,36
9- Cabine de Força	térreo	10,23
	superior	0,00
	subtotal	10,23
Totais	total térreo	18.146,59
	total superior	0,00
	total	18.146,59

Atividade ao Ar Livre (m2)	
Descrição	a licenciar
a- Lavador Veículos	104,00
b- Balança Rodoviária	60,00
c- Tanque GLP/ Pit Stop	44,45
d- Exaustor/ Compressores	79,87
e- Lavador de Gases	36,00
f- Tubulação GN	5,98
g- Dep. de Prod. Acabado	4.838,80
total=>	5.169,10

PLANTA DE CONSERVAÇÃO
implantação

PROCESSO Nº

FOLHA 01/03

OBJETO: CONSTRUÇÃO INDUSTRIAL

EMPRESA: OURO GRES Revestimentos Cerâmicos LTDA.

LOCAL: AVENIDA REMOLO TONON N.º 726

BAIRRO/ MUNICÍPIO: JD. SÃO MAURÍCIO/ SANTA GERTRUDES- SP

ESCALA: 1/1000

SITUAÇÃO SEM ESCALA



Santa Gertrudes/ SP, 11 de Novembro de 2020.

EMPRESA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE FERREIRA DE MOURA PARECIDO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, em 28/12/2020 às 16:16:48 , sob o número WUM22442494705
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4004859-98.2020.8.26.0360 e código 04000000EBEB.

PLANILHA DE PESQUISA

VISTORIA:
01/11/2022

A. Cálculo/Valor/Imóvel:

PROPR. BUSCHINELLI LTDA
LOCAL Avenida Remolo Tonon esuina da Rua São Marcos, Jardim Luciana, Santa Gertrudes, SP.
MATRIC. 39614 do CRI da Comarca de Rio Claro, SP.

B. Análise estástica dos dados:

LOCAL	FONTE	HOMOG	VALOR R$/m2	I/H
1. Jardim Luciana	Imovelweb	0,9628	987	950
2. Jardim Luciana	Mgf Imóveis	0,9868	1.080	1.065
3. jardim Luciana	Zaia Imóveis	1	1.000	1.000
4. Jardim Luciana	Mgf Imóveis	1,0246	830	850
5. Jardim Luciana	Imovelweb	1,0492	1.000	1.049
	Média ponderada		979	
	Limite Superior		1.080	
	Limite inferior		830	
	Média Saneada			**982**

C. Calculos Finais:

ÁREA DO TERRENO = 45774,00 m2

CALCULO USANDO A MÉDIA SANEADA = R$982,00/m2

VALOR DO TERRENO = R$44.950.068,00

RIO CLARO, 03 de novembro de 2022.

HÉLIO HUSSNI JR
Engenheiro Civil
Geomensor
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48, sob o número WJMJ24428494785.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA FERREIRA DA COSTA TELLES, protocolado em 09/05/2023 às 19:42, sob o número WRCO23700513798.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].



Entrada do imóvel



Administração da cerâmica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CAPRETZ PEREIRA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 12:37:00 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001699-65.2023.8.26.0500 e código 6MUJ0GEB.



Estacionamento interno



Entrada do galpão de produção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CAPRETZ PEREIRA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 às 12:37:05 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001699-65.2023.8.26.0500 e código 6MJJ0GE.



Capela do imóvel



Pátio de entrada da cerâmica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CAPRETZ PEREIRA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 05:37:05 -
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001699-65.2023.8.26.0500 e código 6MJJ0GB.



Pátio de estoque de telhas e pisos



Pátio de estoque de telhas e pisos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CAPRETZ PEREIRA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 às 13:10:09 - 19d2c0a
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001699-65.2023.8.26.0500 e código 6MJJ0GEB.



Galpão de estoque de produção



Galpão de estoque de produção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CAPRETZ PEREIRA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 05:27:10 -0300 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 06/12/2024 05:27:10 -0300 e código 6MUJ0GEB.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001899-65.2023.8.26.0500 e código 6MUJ0GEB.



Galpão de produção



Galpão de produção

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA CAPRETZ PEREIRA DA COSTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 12:37:00 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1041899-65.2023.8.26.0500 e código 6MJJ0EB.

RELAÇÃO DE BENS E DIREITOS DO ATIVO NÃO CIRCULANTE

PREMIER CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

- Ativos Imóveis:

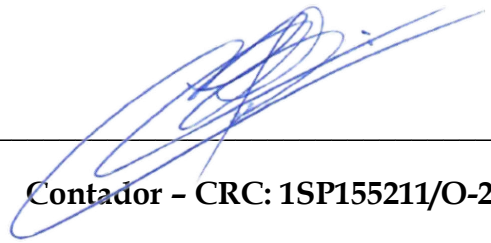
MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	VALOR CONTABIL (R$)	VALOR ATUALIZADO (R$)	OBSERVAÇÃO
MAT: 7200	TERRENO RODOVIA BA522 (1.919 mts)	CANDEIAS-BA	256.460,48	600.000,00	Alienação Fiduciária a CNPJ Consórcio
MAT: 8196	FAZENDA BOA ESPERANÇA (520.360 mts)	SIMÕES FILHO- BA	8.018.314,66	15.000.000,00	Alienação Fiduciária a CNPJ Consórcio
MAT:20532	FAZENDA CAMARGO CAPÃO BONITO (LUZA)	LUZ- MG	4.227.540,67	4.227.540,67	
MAT: 6983	TERRENO URBANO (GALPÃO MATIELLI)	ARAÇOIABA DA SERRA- SP	3.007.555,92	7.513.673,34	

- Outros ativos:

TIPO	DESCRIÇÃO	VALOR CONTABIL (R$)	VALOR ATUALIZADO (R$)
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	MAQUINAS E EQUIPAMENTOS.	4.703,00	4.703,00
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	EQUIPAMENTOS DE INFORMATICA.	21.558,39	21.558,39
MOVEIS E UTENSILIOS	MOVEIS E UTENSILIOS.	16.000,00	16.000,00
MOVEIS E UTENSILIOS	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL INSPIR	6.860,23	6.860,23
MOVEIS E UTENSILIOS	MESAS, CADEIRAS, ARMARIOS E OUTROS	370.000,00	370.000,00
VEICULOS	CAOCHERY/TIGGO5X SPORT – PLACA SWQ3D49	119.990,00	115.000,00
VEICULOS	CAOCHERY/TIGGO5X SPORT – PLACA SUH8B95	119.990,00	115.000,00
VEICULOS	CAOCHERY/TIGGO5X SPORT – PLACA SSX5J66	119.990,00	115.000,00
VEICULOS	CAOCHERY/TIGGO5X SPORT – PLACA FCR4A83	121.990,00	115.000,00
VEICULOS	CAOCHERY/TIGGO5X SPORT – PLACA STM8A47	121.990,00	115.000,00
VEICULOS	CAOCHERY/TIGGO5X SPORT – PLACA SUW8G84	114.990,00	115.000,00
VEICULOS	CAOCHERY/TIGGO5X SPORT – PLACA SSX0C96	114.990,00	115.000,00
VEICULOS	PORSCHE MACAN – PLACA FFE 0677	250.000,00	250.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código Nz3binaP.

São Paulo-SP, 1 de outubro de 2024.



Contador – CRC: 1SP155211/O-2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código Nz3binaP.

RELATÓRIO DE AVALIÇÃO

Identificação e Avaliação

Descrição
Emeralda

IGC208001-SL05
International Gemology Consulting
www.intergemz.com
12.04.2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

I – INTRODUÇÃO

Este relatório foi elaborado para GPC PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A (CNPJ 22.988.114/0001-24) de acordo com as normas e procedimentos utilizados no mercado internacional.

O relatório segue as diretrizes do Sistema de Cores de Gemas da GIA (Gemological Institute of America), conforme descrito abaixo. Ressalta-se que os valores apresentados têm finalidade referencial e não constituem recomendações de compra ou venda, que são responsabilidade dos envolvidos no negócio.

O lote foi avaliado com base no mercado internacional, utilizando como referência o guia de preços de gemas da Gem Society LLC. Essa tabela serve como parâmetro para a comercialização de gemas em escala global.

De acordo com o Certificado de Identificação e Autenticidade, trata-se de um lote de esmeraldas brutas, conhecido como "canga" no Brasil, contendo uma pedra com peso total de 115,700 kg (cento e quinze quilogramas e setecentos gramas).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

II - IDENTIFICAÇÃO

1 – Procedimentos Utilizados

- Sistema de Cores de Gemas da GIA
  - Matiz
  - Tom
    - Extinção
  - Saturação
  - Valores de Gemas e Saturação: Relação entre intensidade da cor e valor de mercado

- Criação do Ambiente Apropriado para Classificação de Cores de Gemas
  - Cores do Ambiente
  - Óculos
  - Fontes de Iluminação
    - Luz Natural
    - Incandescente
    - Fluorescente
    - Nota sobre Fenômenos de Mudança de Cor
  - Brilho

- Procedimentos de Classificação de Cores de Gemas
  - Inspeção Inicial
  - Descrição da Matiz
  - Descrição do Tom
  - Descrição da Saturação
  - Escrever a Descrição da Cor da Gema
  - Evitar Confiar em Ilustrações

- Considerações Especiais na Classificação de Cores de Gemas
  - Cores Estruturais
  - Mudança de Cor
  - Pedras Montadas
  - Efeito de Janela
  - Gemas Pleocróicas
  - Zonas de Cor
    - Zonamento Intencional
    - Zonamento Não Intencional
  - Classificação de Pedras Multicoloridas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

- Considerar a Origem ao Avaliar a Cor da Gema

- Considerações Específicas de Matiz para Classificação de Cor
    - Pedras Azuis
    - Pedras Verdes
    - Pedras Vermelhas

2 – Clareza

- Termos Básicos de Classificação de Clareza
    - Transparência
    - Inclusões
        - Tipos de Inclusões
        - Tamanho
        - Número
        - Cor e Contraste
        - Posição
    - Imperfeições Externas
        - Corte e Clareza
        - Riscos
        - Lasquinhas e Lascas
        - Cavidades
        - Facetas Extras
        - Bordo Áspero

- Tipos de Gemas para Classificação de Clareza
    - As gemas são classificadas em tipos específicos, conforme os critérios estabelecidos pelo GIA, levando em consideração o grau de tolerância para inclusões.

- Graus de Clareza
    - Baseiam-se nos critérios definidos para cada tipo de gema pela GIA, considerando a quantidade e o impacto das inclusões e imperfeições

3 – Equipamentos

- Equipamentos Comuns Utilizados para Análise de Gemas
    - Macroscópico
        - Balança
            - Régua de Calibração
            - Lupa Aplanática (10x Magnificação)
            - Filtro de Chelsea
    - Microscópico
        - Polariscope
        - Refratômetro
        - Espectrômetro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

4 – Resultados dos Testes

- Testes Macroscópicos:

Color at Solar Light	Green
Color Filter	Red colors
Density	2,71

- Testes Microscópicos:
  - Natureza Óptica: Uniaxial Negativa
  - Índice de Refração: Entre 1,57 e 1,58
  - Espectro de Absorção – Linhas fortes em 680 µm e 683 µm (Vermelho Escuro), e Linhas fracas em 600 µm (Amarelo)

- A pedra analisada é chamada de esmeralda (silicato de alumínio e berílio com cromo e traços de vanádio), fórmula química: $Be_3Cr_2Si_6O_{18}$



II - CLASSIFICAÇÃO

Uma amostra foi retirada (cortada) previamente do lote. A classificação de qualidade do núcleo foi realizada com base nesta amostra.

1 – Parâmetros Utilizados

A classificação de esmeraldas no mercado internacional é feita com base em quatro fatores principais:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

1.1 – Cor

MATRIZ

Estamos mais familiarizados com o termo matiz. Os tons básicos são vermelho, laranja, amarelo, verde, azul, violeta e roxo. Observe que eles não incluem preto, marrom e branco. Embora muitos considerem que são matizes, esses termos na verdade descrevem uma relativa falta de cor, em vez de matizes distintos. (As seções sobre tom e saturação abaixo abordarão isso).
As diferentes tonalidades são descritas como pontos em uma bússola de cores. Em vez de usar siglas como "SSE", descrevemos a cor de forma clara. Por exemplo: Em vez de "SSE," dizemos que uma cor é "ligeiramente alaranjada amarelada" (slightly yellowish orange).

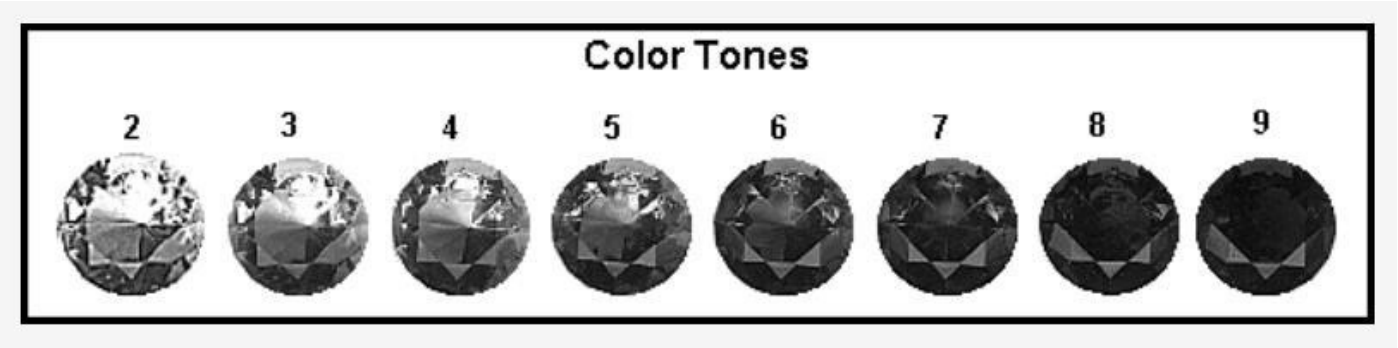


- R = Vermelho
- O = Laranja
- Y = Amarelo
- G = Verde
- B = Azul
- V = Violeta
- P = Roxa
- sl = Fraca
- st = Forte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

TOM

O tom refere-se à relativa luminosidade ou escuridão de uma gema. Descrevemos o tom, do claro ao escuro, com os números de 0 a 10. 0 é tão claro que é incolor ou branco. 10 é tão escuro que é preto. Esses graus relativos de brilho/escuridão aplicam-se igualmente a todas as pedras.

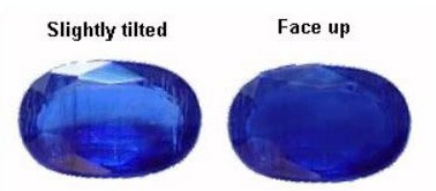


Termos do Tom:

- 0 = Incolor
- 1 = Super claro
- 2 = Muito Claro
- 3 = Claro
- 4 = Medio Claro
- 5 = Medio
- 6 = Medio Escuro
- 7 = Escuro
- 8 = Muito Escuro
- 9 = Super Escuro
- 10 = Preto

EXTINÇÃO

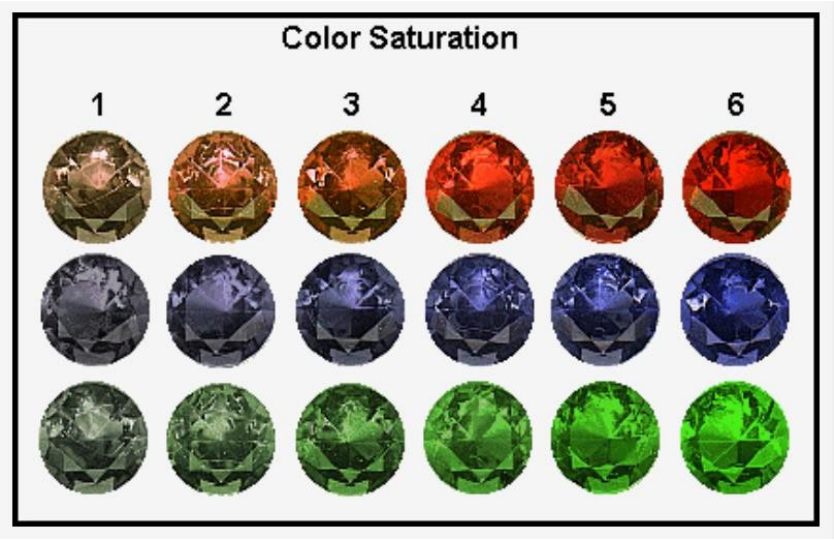
Em casos extremos, a pedra ficará completamente preta com a face voltada para cima. Algumas escolhas erradas dos ângulos das facetas da coroa pelo lapidador fizeram com que a luz refletisse de volta para a pedra em vez de escapar pela coroa. Chamamos isso de extinção. Gemas em extinção total são a exceção à regra. Você terá que incliná-los ligeiramente para graduar seu tom. Caso contrário, uma nota 10 indicaria uma pedra opaca.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

SATURAÇÃO

Saturação refere-se à intensidade de um matiz. À medida que as cores frias, como o azul e o violeta, diminuem de saturação, tornam-se progressivamente mais acinzentadas. Cores quentes, como vermelho, laranja e amarelo, tornam-se tons de marrom à medida que sua saturação diminui. É por isso que preto, marrom e branco não são considerados matizes. A saturação da cor cai em seis níveis. No entanto, as descrições variam ligeiramente ao descrever cores frias ou quentes.



Saturação para Cores Frias

- 1 = Cinza
- 2 = Ligeiramente Cinza
- 3 = Levemente Cinza
- 4 = Médio Forte
- 5 = Forte
- 6 = Vívida

Saturação para Cores Quentes

- 1 = Acastanhado
- 2 = Médio Acastanhado
- 3 = Leve Acastanhado
- 4 = Médio Forte
- 5 = Forte
- 6 = Vívida

1.2 – Clareza ou Pureza

A clareza é um fator essencial na avaliação de gemas, mas as esmeraldas possuem características particulares que tornam sua análise única.

Inclusões Toleradas em Esmeraldas

- Embora sejam consideradas imperfeições, as inclusões são mais toleradas em esmeraldas do que em praticamente qualquer outra gema. Elas fazem parte da formação natural da pedra e não afetam significativamente seu valor se estiverem bem distribuídas.

Impacto das Pedras Não Tratadas

- Pedras de alta qualidade, sem tratamento e com certificação, podem valer até **50% mais** do que pedras tratadas com a mesma cor, clareza e tamanho.

O que é Clareza?

A clareza refere-se:

- À presença ou ausência de inclusões e imperfeições externas.
- À quantidade e tamanho dessas inclusões.
- À qualidade e impacto visual que elas têm sobre a transparência da pedra.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

1.3 – Qualidade

A qualidade da gema é determinada pela combinação de fatores como cor, corte e reflexo. Esses elementos definem se uma pedra é ou não ideal para joias e seu valor no mercado.

- Alta Qualidade - Gemas de extrema qualidade, muito raras.
- Joias – Pedras preciosas utilizadas pelas marcas mais famosas para fazer joias milionárias.
- Comercial – gemas boas, usadas pela maioria dos joalheiros.
- Baixa qualidade - gemas de baixo aproveitamento, utilizadas apenas para fins comerciais e industriais

1.4 – Peso

O peso das gemas é medido em quilates (carats), onde: 1 quilate = 0,2 gramas. (0.2 g).

III - METHOD

Cor

De acordo com a análise da amostra, as cores observadas são:

- vslbG 2-4/4 (verde levemente amarelado).
- vstbG 4-7/4 (verde levemente azulado).

Clareza ou Pureza

Tipe III – Si2 Claro

Qualidade da Gema

A gema em sua maioria tem bom tom, não tem cortes e tem boa qualidade geral, seu reflexo é bom. É uma joia típica Gama comercial.

Classe	Peso da Pedra Bruta (g)	Peso da Pedra Lapidada (ct) - 20%	Peso da Pedra Lapidada (ct) - 30%	Peso da Pedra Lapidada (ct) - 40%
IV	> 10,0	> 12,0	9,0 – 12,0	5,0 – 9,0
III	6,0 – 10,0	9,0 – 12,0	5,0 – 9,0	3,0 – 5,0
II	2,5 – 6,0	3,0 – 5,0	2,0 – 3,0	1,0 – 2,0
I	< 2,5	1,0 – 2,0	0,5 – 1,0	< 0,5

A pedra bruta é enorme e as gemas lapidadas serão típicas da classe VI e com rendimento de lapidação de 40% pelo que temos gemas com peso médio que varia entre 5,0 e 9,0 ct.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

IV – AVALIAÇÃO COMERCIAL

HISTÓRIA E REFERÊNCIAS

A esmeralda é uma pedra preciosa e uma variedade do mineral berilo (Be3Al2(SiO3)6) de cor verde por vestígios de cromo e às vezes de vanádio. Beryl tem uma dureza de 7,5–8 na escala de Mohs. A maioria das esmeraldas são altamente incluídas, por isso a sua tenacidade (resistência à quebra) é geralmente classificada como fraca. Emerald é um ciclossilicato.

A FORBES tem uma matéria incrível sobre uma pedra semelhante, do Brasil/Bahia, mesmo local, chamada:

$309 Million Emerald Weighing Nearly 800 Pounds Was Just Found in Brazil (forbes.com)

https://www.forbes.com/sites/trevornace/2017/08/09/309-million-emerald-weighing-pounds-found-brazil/?sh=671988b56019

Avaliação

O preço das pedras já está classificado em dólares americanos por quilate (USD/ct). A referência com preços vigentes no mercado internacional foi feita pela tabela internacional (anexo).

O lote foi classificado de acordo com os parâmetros avaliados já definidos e de acordo com a tabela de preços atualmente utilizada como referência no mercado internacional.

Cor: vslbG 2-4/4 e vstbG 4-7/4;

Clareza ou Pureza: Tipe III – Si2;

Qualidade: Comercial;

Peso Médio da Pedra Lapidada: 5,0 – 9,0 ct.

De acordo com estes itens, o valor médio em quilates (Ct) foi indicado na tabela Internacional como USD 400,00. O RENDIMENTO deste lote bruto é de 15%. Assim, o cálculo de gemas lapidadas que podemos ter a partir daí é:: *115.700 gr x 0,15 = 17.355 gr x 5 = 86.775 de Esmeralda lapidada*

Valor do lote: USD 400.00 x 87.775 Ct = USD 34,710,000.00

AVALIAÇÃO COMERCIAL DA GEMA

Esmeralda Bruta 115.7 Kg (Canga)

USD 34,710,000.00

O presente Laudo de Avaliação é válido apenas em sua versão original, assinado pelo técnico responsável e com todas as páginas carimbadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

GIA 1000028567 | IGI 00112327 - diogenes@intergemz.com

IGC208001-SL05

CERTIFICADO

DE

IDENTIFICACAO E AUTENTICIDADE

115.700 kg Esmeralda Bruto

Foi analisado, quanto à identificação e autenticidade, um lote de pedras brutas de tonalidade verde musgo, com peso total de 115.700 kg (cento e quinze quilogramas e setecentos gramas). O lote foi identificado e autenticado como **Esmeralda**.

São Paulo, 04 de Dezembro de 2020.

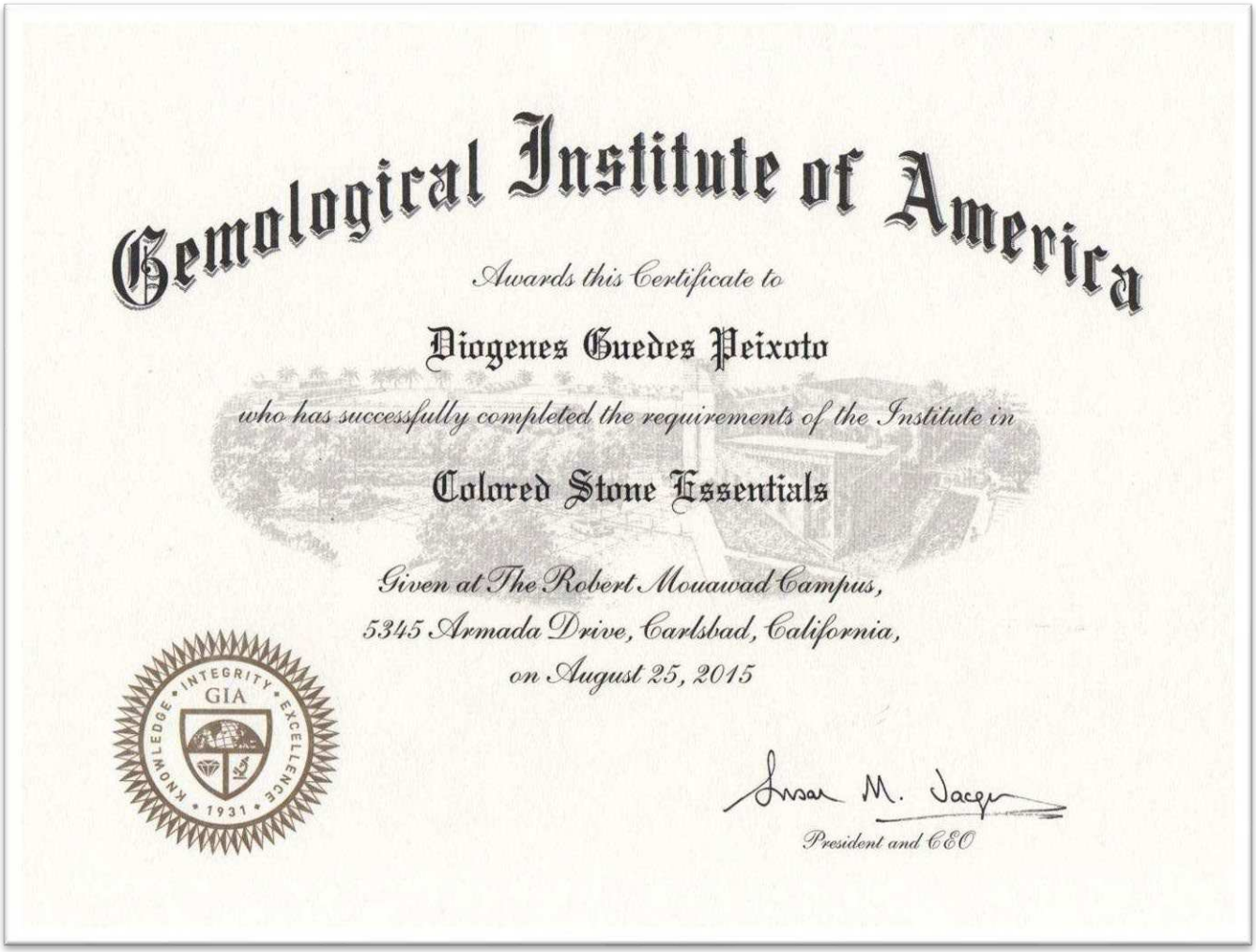
Diógenes G. Peixoto
1000028567 / 00112327
Gemólogo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

NOTAS SOBRE O AUTOR

Amplo conhecimento em Gemologia, incluindo cursos de Identificação e Classificação de Diamantes lapidados e Pedras Coloridas pelo Gemological Institute of America – GIA, abrangendo toda a gama de pedras preciosas, brutas e lapidadas. É formado em Classificação e Precificação de Diamantes Brutos pelo International Gemological Institute – IGI, onde detém o título de Rough Diamond Grader. É especialista em Identificação e Valorização de Gemas pelo TJMA – Tribunal de Justiça de Mediação e Arbitragem do Brasil e empresário desde 2010 nas áreas de mineração de metais e pedras, comércio internacional e tecnologia.

Para mais informações, visite: www.intergemz.com e registre-se.


Gemological Institute of America

Awards this Certificate to

Diogenes Guedes Peixoto

who has successfully completed the requirements of the Institute in

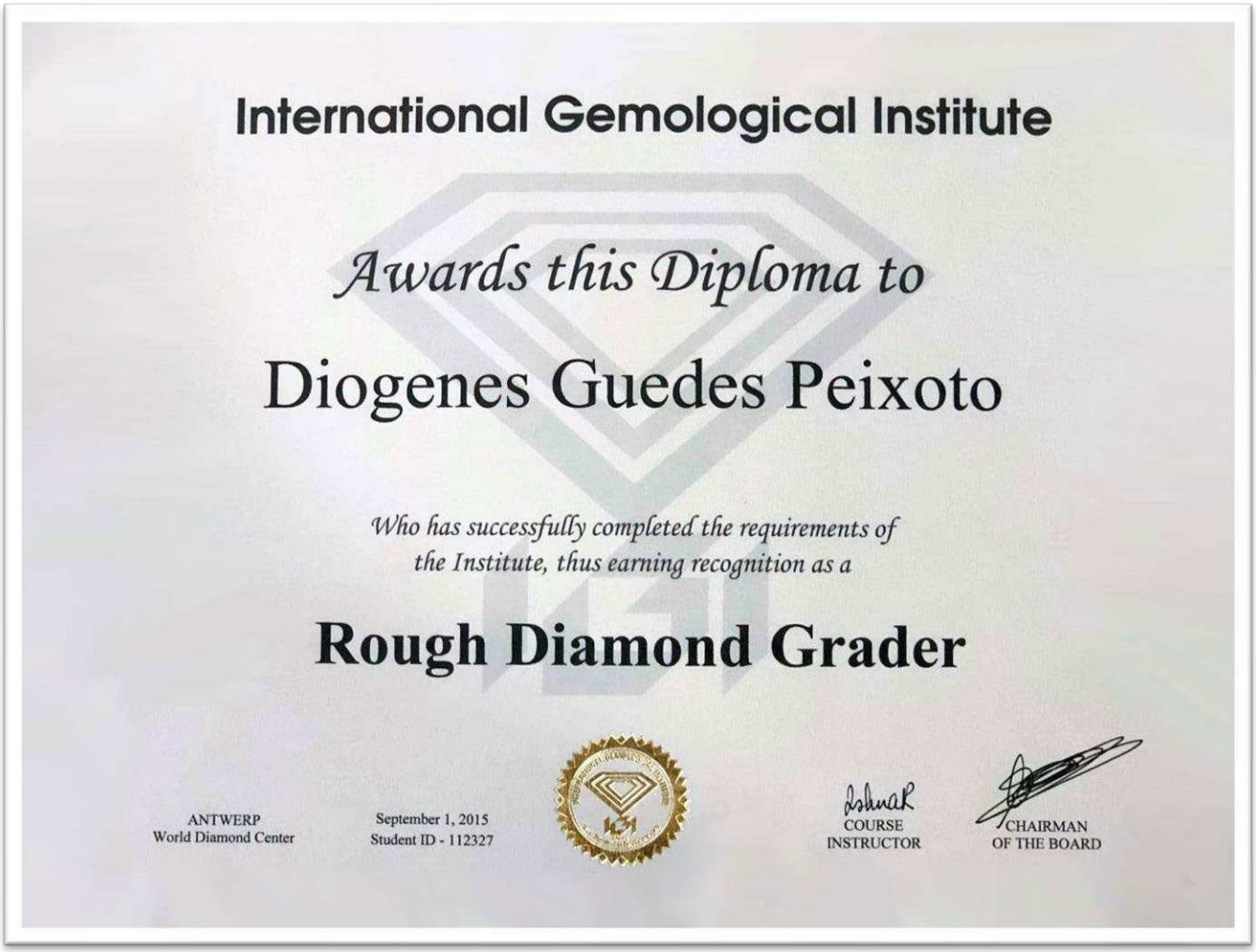
Colored Stone Essentials

Given at The Robert Mouawad Campus,
5345 Armada Drive, Carlsbad, California,
on August 25, 2015

INTEGRITY · KNOWLEDGE · EXCELLENCE · GIA · 1931

President and CEO

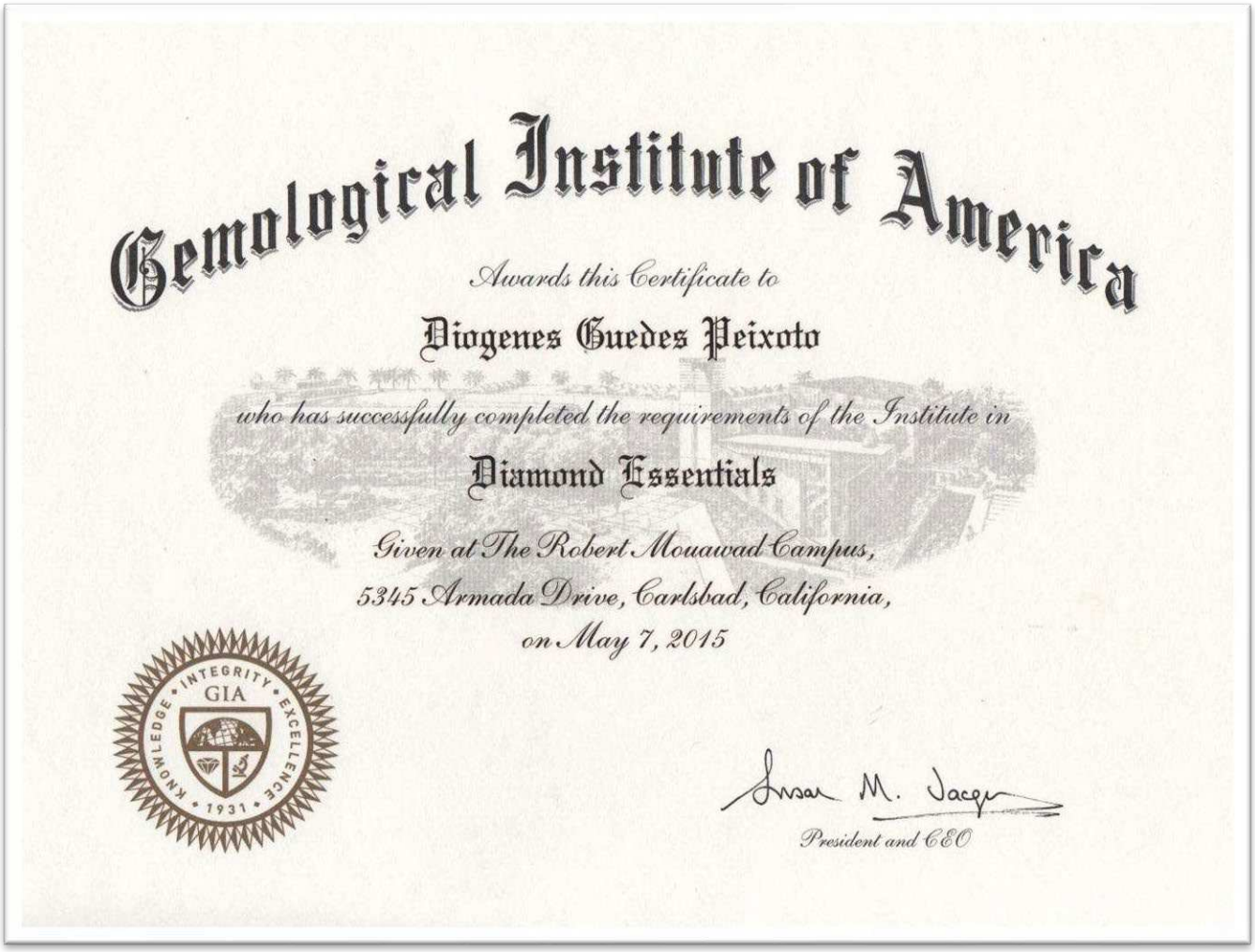
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.



Gemological Institute of America

Awards this Certificate to

Diogenes Guedes Peixoto

who has successfully completed the requirements of the Institute in

Diamond Essentials

Given at The Robert Mouawad Campus,
5345 Armada Drive, Carlsbad, California,
on May 7, 2015

GIA

President and CEO

São Paulo, 04 de Dezembro de 2020.

Diógenes G. Peixoto
1000028567 / 00112327
Gemólogo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

Tabela de Preços - Gem Society

A **Gem Society – Price Table** é uma tabela internacional usada como referência para avaliar o preço de gemas no mercado global. Ela considera características como peso, qualidade, cor, clareza e tratamentos, e seus preços variam de acordo com as condições do mercado internacional

Principais Fatores da Tabela de Preços Gem Society

1. Cor (Color): Tonalidade e intensidade da cor da gema.
2. Clareza (Clarity): A quantidade e impacto visual de inclusões.
3. Qualidade Geral (Quality): Corte, lapidação e reflexos.
4. Peso (Weight): O peso da gema em quilates (ct).
5. Tratamentos: Se a gema foi tratada ou não com técnicas para melhorar a aparência.

Estrutura Geral da Tabela

Categoria	Intervalo de Peso (ct)	Preço Médio (USD/ct)
Esmeraldas de Alta Qualidade	1,0 - 2,0 ct	$600 - $900
Esmeraldas de Boa Qualidade	2,0 - 5,0 ct	$400 - $700
Esmeraldas Comerciais	5,0 - 10,0 ct	$300 - $500
Pedras Excepcionais (Raras)	+10,0 ct	$1.000 - $2.000

Nota: Os preços podem variar conforme as condições do mercado, mudanças na demanda por gemas raras e tendências econômicas.

Principais origens: as esmeraldas colombianas têm preços premium. Descobertas recentes na Etiópia também podem gerar preços premium. Os preços assumem aumento de clareza incolor (sem corantes). Brilho médio de 40 a 60%. Adicione até 20% ou subtraia 10% para outros cortes. Preços para cortes esmeralda, redondos, ovais e pêra. Adicione 10% para o marquês.

www.gemsociety.org

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 09ES8o7B.

ANEXO IV

MODELO DE FORMULÁRIO DE ADESÃO À CLÁUSULA DE CREDOR COLABORADOR

Formulário para escolha da opção de recebimento

Credores Colaboradores

Ao **Grupo Premier**
Endereço: Av. Morumbi, 8411, sala 34, Vila Cordeiro, São Paulo - SP, 04703-004
E-mail: rj@premiercapital.com.br

Ref.: Adesão às condições de Credor Colaborador, conforme Capítulo VIII do Plano de Recuperação Judicial do Grupo Premier.

Prezados Srs.,

[NOME/DENOMINAÇÃO SOCIAL], inscrito no [CPF/MF ou CNPJ/MF sob o nº INSERIR], com endereço eletrônico: [inserir e-mail] ("Credor"), na qualidade de titular de Crédito Concursal perante o Grupo Premier, conforme termo definido constante do Plano de Recuperação Judicial e seus anexos, vem, por meio do presente, em atendimento ao quanto exposto no Capítulo VIII do Plano de Recuperação Judicial, declarar, para todos os fins e efeitos de direito, que adere, nesta data, à condição de:

( ) Credor Colaborador – Parceiro Financeiro, sendo certo que, nessa oportunidade: (i) adere com a integralidade dos seus Créditos Quirografários a esse PRJ, apoiando a reestruturação das Recuperandas; (**ii**) renuncia a todas as pretensões, litígios ou demandas, de qualquer natureza, judiciais ou não, em face do Grupo Premier, bem como suas Afiliadas; e (**iii**) concederá linha de crédito rotativo de, no mínimo, R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), em condições à mercado a serem estabelecidas entre o Grupo Premier e os respectivos Credores.
( ) Credor Colaborador – Investidor, sendo certo que, nessa oportunidade: (**i**) adere com a integralidade dos seus Créditos Quirografários a esse PRJ, apoiando a reestruturação das Recuperandas; (**ii**) renuncia a todas as pretensões, litígios ou demandas, de qualquer natureza, judiciais ou não, em face do Grupo Premier, bem como suas Afiliadas; e (**iii**) aportará novos recursos junto à Premier Sec., em montante não inferior a 30% (trinta por cento) do total do seu Crédito Quirografário, no prazo e forma estabelecidos no PRJ.

O Credor declara-se ciente de todos os termos e disposições do PRJ, e dos requisitos para serem elegíveis para a adesão à condição de Credor Colaborador. O Credor declara ciência, ainda, de que a opção feita neste ato é irrevogável, irretratável, final, definitiva e vinculante, desde que respeitados os requisitos previstos PRJ para enquadramento.

[LOCAL], [DATA].

_____

Credor: [incluir denominação social]
Por seu representante legal: [incluir nome]
RG: [incluir]
CPF: [incluir]
E-mail: [incluir]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE GERETO DE MELLO FARO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/12/2024 às 16:48 , sob o número WJMJ24428494785
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1141657-64.2024.8.26.0100 e código 5X6YysEV.