

Plano de Recuperação Judicial

BECAP COMERCIO DE AUTO PEÇAS LTDA
CNPJ /MF nº 66.617.747/0001-00

Plano de Recuperação Judicial para apresentação nos autos do Processo nº: 1039187-96.2017.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Foro Central Cível – São Paulo/SP, consoante a LEI nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes elaborado por Santos & Hergovic Assessoria Empresarial Ltda.



SUMÁRIO

1. Considerações Iniciais	4
2. Histórico e Apresentação da Empresa.....	5
2.1 ESTRUTURA E LINHA DE MERCADORIAS	7
2.2 RELEVÂNCIA SOCIOECONÔMICA	11
2.3 MOTIVOS PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL	12
3. Organização do Plano de Recuperação	14
3.1 QUADRO DE CREDORES	14
3.2 PLANO DE REESTRUTURAÇÃO OPERACIONAL	15
3.2.1 ÁREA COMERCIAL	15
3.2.2 ÁREA FINANCEIRA	15
3.2.3 ÁREA ADMINISTRATIVA.....	16
4. Mercado de atuação.....	17
4.1 IMPORTÂNCIA DO SETOR DE AUTOPEÇAS NO BRASIL	17
4.2 DESEMPENHO DO SETOR.....	20
5 Projeção	22
6 Proposta de pagamento aos Credores da Recuperação Judicial.....	23
6.1 CLASSE I – CREDORES TRABALHISTAS	24
6.2 CLASSE II – CREDORES COM GARANTIA REAL.....	25
6.3 CLASSE III - CREDORES QUIROGRAFÁRIOS E CLASSE IV – CREDORES ME'S E EPP'S	26
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS REMUNERATÓRIOS	27
7 Reversão do Deságio	28
7.1 CREDORES FINANCEIROS	29
7.2 CREDORES FORNECEDORES	30
8 Meios de Recuperação	31
9 Forma de Pagamento aos Credores	32
10 Conclusão.....	33
11 Anexo I - Laudo Econômico-Financeiro.....	35
12 Anexo II - Laudo de Avaliação de Bens e Ativos.....	36

1. Considerações Iniciais

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto pela Becap Comércio de Auto Peças Ltda. *em recuperação judicial* sob a égide da Lei 11.101/2005.

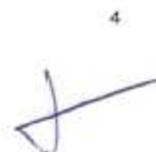
A administração da empresa é sediada na Rua Matias Ferrão, 33, Vila Maria, CEP 02115-010, São Paulo/SP. O requerimento do benefício legal da Recuperação Judicial ocorreu em 28 de abril de 2017, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/05, tendo seu processo sido distribuído na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Foro Central Cível sob nº 1039187-96.2017.8.26.0100.

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

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



4



2. Histórico e Apresentação da Empresa

A Recuperanda iniciou suas atividades no ano de 1989 em um tímido espaço atuando como revendedora de autopeças das linhas FIAT e FNM. Trabalhavam na empresa somente os fundadores, dois irmãos, que permanecem como sócios da Recuperanda até hoje.

Diante da grande experiência dos irmãos e da visão empreendedora, em pouco tempo a pequena empresa foi ganhando espaço no mercado, agregando novas linhas de produtos para revenda em seu portfólio como: IVECO, RENAULT MASTER e FIAT DUCATO.

No ano de 1995 a Recuperanda já ocupava posição de destaque no ramo de distribuição de autopeças a nível nacional. Foi então que houve a necessidade de adquirir um novo imóvel para sua sede, onde até hoje estão instalados, localizado no bairro da Vila Maria na cidade de São Paulo.

Com o crescimento eminente, a Recuperanda passou a investir na abertura de filiais, o que facilitaria a distribuição em todo território nacional.

No ano de 2007 montou uma filial em Ribeirão Preto, em 2008 na cidade de São José do Rio Preto, em 2009 em Uberlândia, em 2011 em Curitiba, em 2013 em Contagem e em 2015 em Várzea Grande, assim ganhando muita eficiência na distribuição de suas mercadorias.

Além dessa grande expansão, a Recuperanda adquiriu frota própria para facilitar e otimizar a entrega das mercadorias, tornando o frete mais barato e ágil.

Durante todo o seu período de existência a Recuperanda sempre se preocupou em manter-se atualizada, investindo em suas operações de forma condizente com o mercado. Resultado disso era o ótimo crescimento que se apresentava. No entanto, a partir de meados de 2014, assim como inúmeros empresas brasileiras, a Recuperanda foi surpreendida pela queda brusca no faturamento, consequência do início da crise política e econômica do país, desacelerando diversos setores da econômica, principalmente o setor de autopeças.

Face a este cenário adverso, a Recuperanda passou a sofrer com restrições de crédito e incapacidade financeira de suportar os investimentos realizados. Avisos de cartórios de protestos passaram a se tornar corriqueiros, desequilibrando seu fluxo de caixa e impedindo de cumprir a tempo com seus compromissos, não restando outra alternativa a não ser o pedido de Recuperação Judicial, visando readequar o passivo diante do atual volume de faturamento, buscando superar sua momentânea crise e voltar a crescer de forma sustentável.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a smaller signature in the middle, and a stylized mark on the right.

2.1 Estrutura e linha de mercadorias.

Com quase 30 (trinta) anos no mercado, a Recuperanda está muito bem localizada no bairro da Vila Maria em São Paulo / SP.

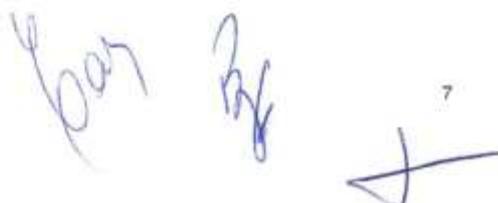
Possui um amplo espaço onde estão instaladas todas as áreas administrativas da empresa, além de loja para atendimento ao público e um grande espaço para armazenamento de estoque.

A Recuperanda conta também com vários pontos de distribuição, com o objetivo de otimizar seu atendimento e expansão de suas operações. Suas filiais estão localizadas nas seguintes cidades:

- Contagem (MG)
- Uberlândia (MG)
- Várzea Grande (MT)
- São Jose do Rio Preto (SP)

A Recuperanda é referência na distribuição de peças com alta qualidade para toda linha IVECO/ DUCATO/ RENAULT MASTER E TRANSIT, marcas com renome no mercado de autopeças. Além de exclusividade com algumas linhas, em seu site é possível realizar compras de inúmeras peças de diferentes marcas.

Abaixo algumas fotos da estrutura da empresa:

Three handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom right of the page. The first signature is on the left, the second is in the middle, and the third is on the right, appearing as a stylized mark or signature.

Matriz – Fachada e Atendimento ao Cliente

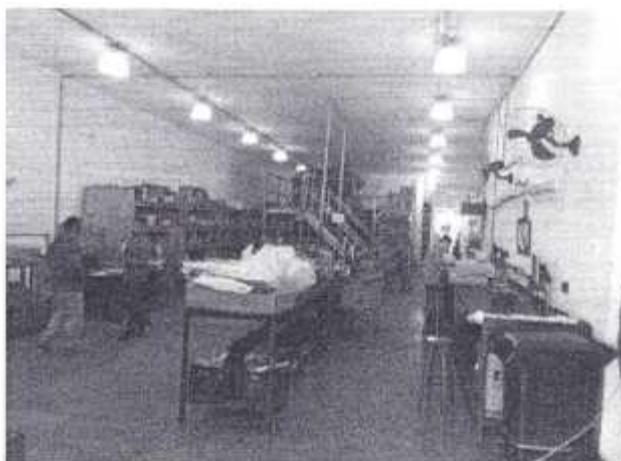


Administração e Refeitório



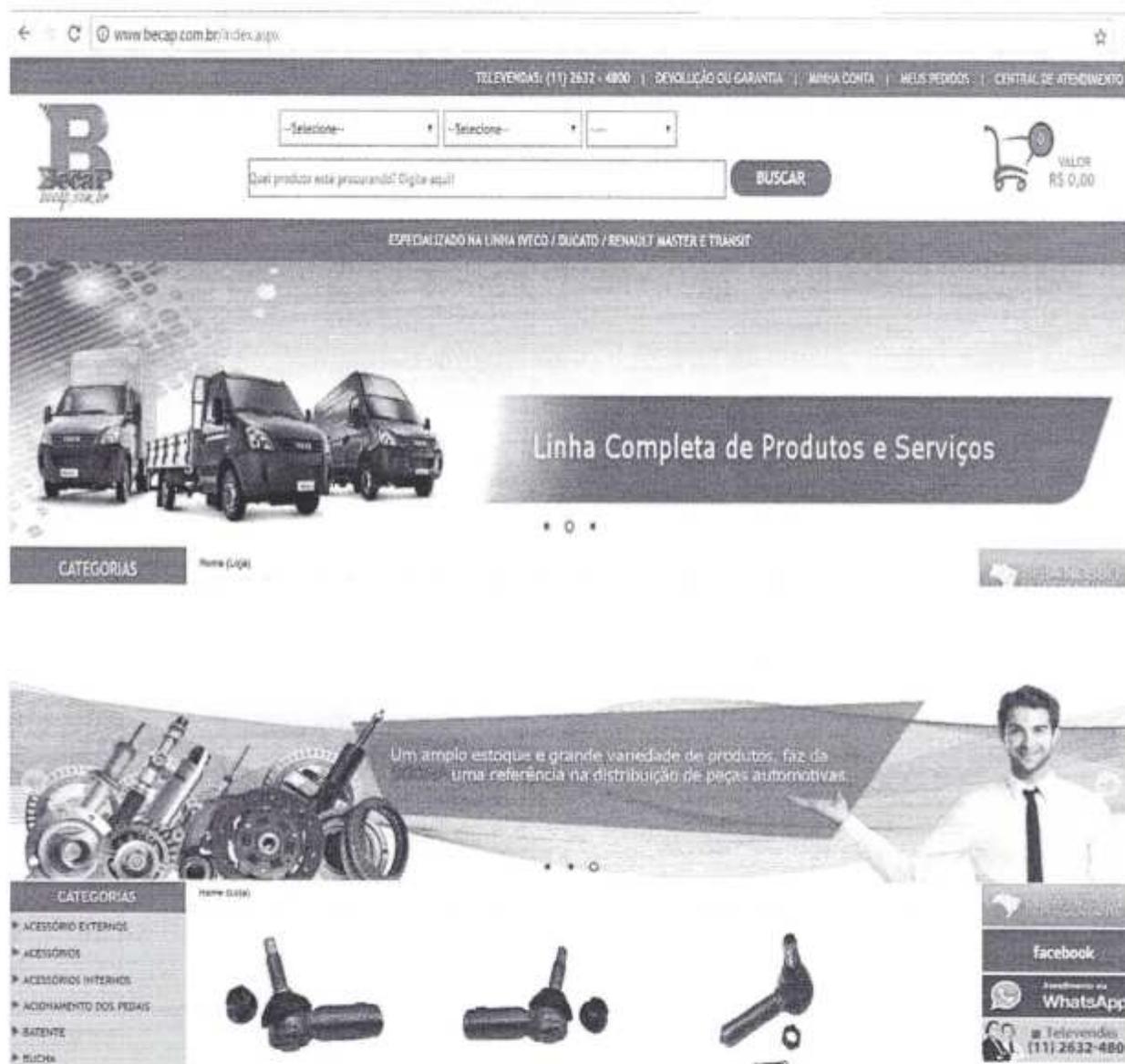
[Handwritten signatures]

Estoque e Expedição



Boa *RZ* *J*⁹

Página do Site: <http://www.becap.com.br/Index.aspx>



Handwritten signatures and initials in blue ink.

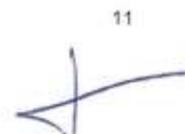
2.2 Relevância Socioeconômica

Neste longo período de existência a Recuperanda pautou sua atuação na ética e comprometimento com a qualidade em suas vendas e entregas, aliados a um ambiente de trabalho saudável e produtivo, visando obter o melhor de seus colaboradores e proporciona-lhes oportunidades de crescimento e enriquecimento intelectual.

A Recuperanda dispõe de profissionais altamente capacitados e com ampla experiência. A competência e os conhecimentos específicos de sua equipe permitem atender clientes com alto grau que exigem uma expertise diferenciada.

Atualmente a Recuperanda conta com 110 funcionários diretos, além de diversos empregos indiretos gerados, frutos de toda sua cadeia de distribuição.

Apesar do cenário de retração da atividade econômica no Brasil, a Recuperanda segue sendo uma fonte geradora de emprego e renda a muitas famílias, exercendo papel de grande relevância em toda cadeia em que atua, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social da comunidade que a norteia.



2.3 Motivos para o Pedido de Recuperação Judicial

O principal motivo que levou a empresa ao pedido de Recuperação Judicial foi o impacto que o setor de revenda de autopeças sofreu em consequência da instabilidade econômica por qual atravessa o país, iniciada no ano de 2014.

Dentre o setor industrial do país, o automobilístico foi o mais atingido pela crise econômica. A venda de veículos caiu 26,6% em 2015, com a comercialização de 2,57 milhões de unidades. Em 2014, foram vendidas 3,50 milhões de unidade, segundo a Associação Nacional dos Fabricantes de Veículos Automotores (Anfavea).

Desde o início de 2014 o Brasil vem enfrentando uma crise econômica acentuada. A forte crise pela qual passa a indústria automotiva brasileira afetou intensamente o segmento de autopeças no País. No primeiro quadrimestre de 2015, o faturamento líquido do setor acumulava queda de 14,73% em comparação com igual período do ano anterior, de acordo com pesquisa do Sindicato Nacional da Indústria de Componentes para Veículos Automotores (Sindipeças).

A alta dos juros e da inflação geraram incapacidade das empresas de reinvestir, gerando o pior cenário possível para a economia, a combinação de juros e inflação altos. Tivemos então a retração do PIB em 3,8% em 2015 e o fechamento de 1,5 milhão de postos de trabalho formais segundo o CAGED (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) do ministério do trabalho. Já em 2016 a queda do PIB foi de 3,6%.

12

A Recuperanda vinha de um histórico de sucesso. Apresentando crescimento ano após ano, porém, em decorrência dos sucessivos problemas externos citados, culminou na abrupta retração no faturamento, prejudicando diretamente suas operações. Somados a isso, a restrição na obtenção de crédito para manutenção das suas operações, geraram um descompasso no fluxo de caixa fazendo com que até mesmo compromissos de pequeno valor e corriqueiros passassem a sofrer atrasos.

Em busca de proteger a fonte produtora e o emprego dos trabalhadores, não houve outra alternativa a não ser a Recuperação Judicial, a fim de equalizar o pagamento de seu endividamento de acordo com a nova realidade.

Através dos benefícios da Lei de Recuperação Judicial será possível a Recuperanda readequar seu endividamento de acordo com sua atual geração de caixa, garantindo a manutenção e ampliação de suas atividades, geração de empregos e estímulo a atividade econômica.



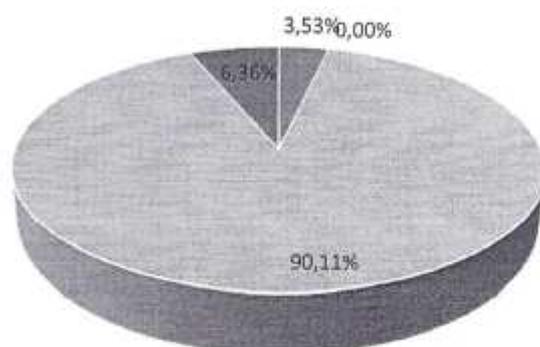
3. Organização do Plano de Recuperação

3.1 Quadro de Credores

Leva-se em conta neste plano a Lista de Credores apresentada pela Recuperanda, com posterior disponibilização no *Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do São Paulo*, conforme quadro a seguir:

Classe	Valor	A.V%
Classe I - Credores Trabalhistas	R\$ 942.001,70	3,53%
Classe II - Garantia Real	R\$ 0,00	0,00%
Classe III - Credores Quirografários	R\$ 24.023.851,68	90,11%
Classe IV - Credores Quirografários (ME – EPP)	R\$ 1.695.309,48	6,36%
Total - R\$	R\$ 26.661.162,86	100%

Valores em reais – R\$



- Classe I - Credores Trabalhistas
- Classe II - Garantia Real
- Classe III - Credores Quirografários
- Classe IV - Credores Quirografários (ME – EPP)

3.2 Plano de Reestruturação Operacional

Após o início de sua crise a Recuperanda, através de sua diretoria, desenvolveu um plano de reestruturação financeiro-operacional baseado nas premissas elencadas nos meios de recuperação previstos e na lucratividade necessária para permitir a liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade no médio/longo prazo, o que depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da sua capacidade de geração de caixa. As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão incorporadas a um planejamento para o período de 12 (doze) anos e estão fundamentadas nas seguintes decisões estratégicas:

3.2.1 Área comercial

- Reestruturação área comercial;
- Busca de ampliação nas vendas de produtos com melhores margens;
- Busca de parceira com novos fornecedores;

3.2.2 Área Financeira

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



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the right and two smaller ones on the left.

3.2.3 Área Administrativa

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



4. Mercado de atuação

4.1 Importância do setor de autopeças no Brasil.

A história do mercado independente de reposição de autopeças no Brasil começou há mais de 50 anos, junto com o nascimento da indústria automobilística no país. Atualmente, o segmento movimenta cerca de 90% da frota de veículos automotores e mais de R\$ 90 bilhões por ano. São mais de 35 mil varejistas, 120 mil oficinas e 934 mil empregos diretos, responsáveis pela produção e comercialização de mais de 200 mil itens para 400 modelos de veículos.

Esses números demonstram a grandeza e a importância do segmento de reposição independente para o desenvolvimento econômico e social do Brasil. Isso porque a cadeia de reposição independente é fundamental para que a indústria de autopeças sobreviva. Do contrário, ela não conseguiria atingir um enorme mercado consumidor e se transformaria em um negócio inviável.

O mercado de reposição independente garante aos consumidores liberdade de escolher onde reparar e fazer a manutenção preventiva de seus veículos. A decisão pode ser tomada levando-se em consideração a confiança, o preço e a qualidade do serviço prestado. Sem essa alternativa, os proprietários se tornariam reféns das concessionárias.

A cadeia automotiva está estruturada da seguinte forma no Brasil:



Montadoras

Criam e montam automóveis cada vez mais tecnológicos. As montadoras compram peças da indústria de autopeças.

Concessionárias

Comercializam veículos construídos nas montadoras e as peças que fazem parte de cada um deles.

Indústria de Autopeças

Fabrica todas as peças utilizadas na construção de um veículo. A indústria de autopeças vende produtos tanto para as montadoras quanto para os distribuidores independentes. O setor tem investido em pesquisas para oferecer ao mercado automotivo tecnologia cada vez mais sofisticada, seja para a reparação ou para a manutenção preventiva dos seus produtos.

Distribuidores

São os responsáveis por levar os produtos da indústria de autopeças até os varejistas. Grandes distribuidores como a Distribuidora Automotiva SA têm investido na especialização de atendimento, em amplo portfólio e em logística moderna, para poder abastecer com a máxima rapidez e qualidade o mercado varejista de autopeças.

Lojas de Autopeças

Podem ser lojas balcão, call center ou shopping. São agentes de relacionamento direto com as oficinas mecânicas e com o consumidor final. Esse setor da cadeia tem passado por uma clara e progressiva evolução.

Oficinas Mecânicas

São as consumidoras das lojas de autopeças. A evolução tecnológica dos veículos vem exigindo das oficinas mecânicas um grau de especialização e profissionalismo cada vez maior. Além disso, as oficinas mecânicas têm um relacionamento direto com os proprietários de automóveis. Por isso, precisam passar por constante evolução para poder acompanhar e atender às expectativas de um perfil de cliente cada vez mais exigente e bem informado.



4.2 Desempenho do Setor.

O pior momento do setor automotivo passou e o mercado começa a se recuperar já em 2017. Esse crescimento, entretanto, ocorrerá de forma lenta e gradual, segundo estudos da IHS Markit, o crescimento de vendas será de 0,4% este ano, de 3% no ano que vem, de 4,6% em 2019 e de 7,2% em 2020. Já a produção terá um ritmo diferente, com crescimento de 10,5% em 2017, de 4,5% em 2018, de 2,1% em 2019 e de 3,9% em 2020.

Para este ano os números trazem boas notícias, o faturamento da indústria automobilística brasileira passou de R\$ 184 bilhões em 2014 para R\$ 156 bilhões em 2015 e depois caiu para R\$ 139 bilhões em 2016. Mas o primeiro trimestre de 2017 trouxe um faturamento de R\$ 33 bilhões, o que representa um crescimento de 5,7% perante os R\$ 31 bilhões faturados nos primeiros três meses do ano passado.

Outro fator que contribui para o setor é que a venda de carros seminovos está aquecida, a demanda por autopeças cresce de forma significativa, O Sindicato Nacional da Indústria de Componentes para Veículos Automotores (Sindipeças) tem novo estudo que projeta faturamento nominal para 2017 de R\$ 67,1 bilhões.

De acordo com o estudo, as 470 associadas ao Sindipeças devem investir US\$ 575 milhões este ano.

Enquanto a Anfavea estima um mercado até 9% maior em 2017, o Sindipeças é mais cauteloso e prevê um incremento de 2,7% nas vendas do setor.



O conserto tem sido a opção para não trocar de veículo. Com a crise, é natural que a venda de carros caia, por conta do valor elevado da transação. Para o consumidor, é mais barato e rápido comprar uma peça na Internet e aumentar a vida útil do próprio veículo.

A participação do segmento de autopeças no mercado online ainda é tímida. Dessa forma, há um grande espaço para o crescimento e fortalecimento do e-commerce de autopeças, e investimos no canal online seguindo tendências de one stop shop, para atender os clientes em qualquer demanda, sendo possível encontrar peças novas na loja virtual, como lanternas, faróis e acessórios.

Com este empurrão involuntário, o e-commerce automotivo brasileiro entra na rota de crescimento do mercado global.



5 Projeção

A seguir projeção de resultado econômico-financeiro, de acordo com premissas elencadas no laudo de viabilidade econômico-financeiro, anexo I deste Plano:

Demonstração de resultados	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	TOTAL
Receita bruta	48.571	50.028	51.028	52.049	53.090	54.152	55.235	56.339	57.466	58.616	59.202	59.794	655.570
Deduções da receita bruta	3.144	3.238	3.303	3.369	3.437	3.505	3.575	3.647	3.720	3.794	3.832	3.871	42.436
Receita líquida	45.427	46.789	47.725	48.680	49.653	50.646	51.659	52.693	53.746	54.821	55.370	55.923	613.134
Custo das mercadorias vendidas	31.148	32.133	33.031	33.952	34.843	35.702	36.527	37.314	38.117	38.938	39.387	39.841	430.932
Lucro Bruto	14.278	14.657	14.695	14.728	14.810	14.944	15.133	15.379	15.629	15.883	15.983	16.083	182.201
Despesas administrativas e comerciais	10.555	10.661	10.714	10.768	10.822	10.876	10.930	10.985	11.040	11.095	11.150	11.206	130.802
Despesa financeira corrente	1.554	1.601	1.531	1.561	1.593	1.625	1.657	1.690	1.609	1.641	1.658	1.674	19.394
Despesa financeira - Recuperação Judicial	168	157	156	153	148	140	129	115	96	74	51	26	1.414
Lucro antes do IR/CSLL	2.000	2.238	2.294	2.246	2.248	2.304	2.416	2.589	2.884	3.072	3.124	3.176	30.592
IR/CSLL	452	509	522	511	511	524	551	592	662	707	719	732	6.993
Lucro Líquido	1.548	1.729	1.772	1.736	1.737	1.779	1.865	1.997	2.222	2.365	2.404	2.444	23.599
(+) Reversão despesa financeira RJ	154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154
(-) Classe I	942	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	942
(-) Classe II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe III	-	49	195	293	488	683	878	1.170	1.366	1.463	1.561	1.609	9.754
(-) Classe IV	-	3	14	21	34	48	62	83	96	103	110	114	688
(-) Investimento/ Passivos Extraconcursais	653	981	1.307	1.307	1.307	1.307	1.307	750	750	750	750	750	11.919
(=) Recomp. de capital de giro acumulada	107	804	1.060	1.175	1.083	824	442	436	446	495	476	450	450

Valores em milhares de reais (R\$)

for

for

6 Proposta de pagamento aos Credores da Recuperação Judicial

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

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

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

6.1 Classe I – Credores Trabalhistas

Os credores trabalhistas receberão a integralidade de seus créditos em até 12 meses após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, conforme artigo 54 da lei 11.101/2005.

Os créditos, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos por trabalhador, de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 meses anteriores ao pedido de recuperação judicial serão pagos em até 30 dias após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Ressalta-se que havendo a inclusão de algum credor trabalhista ao longo do período do Processo de Recuperação Judicial, e sendo este sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, este novo credor trabalhista será pago em até 12 (doze) meses após a inscrição da dívida no Processo de Recuperação Judicial.



6.2 Classe II – Credores com Garantia Real

Atualmente não há créditos listados nesta classe de credores. Caso haja a habilitação de algum credor na classe com Garantia Real o pagamento ocorrerá nas mesmas condições previstas na proposta de pagamento dos Credores Quirografários.

6.3 Classe III - Credores Quirografários e Classe IV – Credores Me's e EPP's

Para o pagamento dos Credores das Classes III e IV o Plano de Recuperação Judicial prevê um deságio de 60% sobre o total dos créditos, tendo em vista as atuais condições financeiras e a capacidade de pagamento demonstrada pela Recuperanda.

O pagamento será feito em 126 (cento e vinte e seis) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira ao final do 19º (décimo nono) mês após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Abaixo, quadro demonstrativo dos valores das parcelas:

Período	Principal pago	Saldo devedor
Ano 1	-	10.441.979
Ano 2	52.210	10.389.770
Ano 3	208.840	10.180.930
Ano 4	313.259	9.867.671
Ano 5	522.099	9.345.572
Ano 6	730.939	8.614.633
Ano 7	939.778	7.674.855
Ano 8	1.253.038	6.421.817
Ano 9	1.461.877	4.959.940
Ano 10	1.566.297	3.393.643
Ano 11	1.670.717	1.722.927
Ano 12	1.722.927	-
Total	10.441.979	

Valores em reais (R\$)

Os valores pagos serão rateados proporcionalmente entre todos os Credores das Classes III e IV.

6.4 Atualização Monetária dos Créditos e Juros Remuneratórios

Para a atualização dos valores contidos na lista de credores deste processo de recuperação judicial nas Classes I, III e IV será utilizado o Índice da Taxa Referencial -TR, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997. Esta começará a incidir sobre o passivo da recuperação judicial a partir da data do pedido de Recuperação Judicial. Além da TR, a título de juros remuneratórios, será pago 0,5% ao ano, e a título de juros de mora, será pago 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e juros de mora. Ambos incidirão a partir da data do pedido de Recuperação Judicial.

Tanto a atualização monetária quanto os juros remuneratórios e juros de mora serão pagos mensalmente juntamente com o pagamento da parcela do principal.



7 Reversão do Deságio

A Recuperanda, no intuito de melhorar as condições de recebimento de todos os Credores das classes III e IV, proporcionando a reversão parcial ou total do deságio aplicado sobre seus créditos, propõem uma forma opcional de reversão do deságio, cujo início ocorrerá a partir da data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Desta forma, garantirá para a totalidade dos credores das classes III e IV da Recuperação Judicial, além da proposta comum apresentada, a possibilidade de participação nesta proposta adicional e de redução parcial ou total do deságio aplicado. As formas de reversão do deságio são divididas nos tipos de Credores constantes do rol de Credores da recuperação judicial, quais sejam: Credores financeiros e fornecedores.

A vigência da proposta de reversão do deságio será por tempo indeterminado, porém, limitando-se ao recebimento pelo credor por esta proposta ao limite de 30% do valor do deságio aplicado sobre seus créditos.

A seguir, as regras desta proposta.

7.1 Credores Financeiros

Os Credores Financeiros que se habilitarem a participar desta forma de reversão do deságio destinarão novos recursos através de empréstimos para a Recuperanda;

- > Os montantes das tranches a serem fornecidas através de empréstimo não terão valor mínimo definido, embora fique a cargo da administração da Recuperanda aceitar a oferta dos Credores Financeiros de acordo com suas necessidades;
- > Os contratos de empréstimo terão taxas de juros pactuadas livremente entre as partes a cada operação.
- > Os empréstimos deverão ser utilizados como fomento à produção, tendo vencimento único de 100% do valor emprestado em data estipulada entre as partes a cada empréstimo;
- > Para reversão do deságio aplicado sobre os créditos da recuperação judicial serão destinados 0,5% do valor de cada operação para 30 (trinta) dias de prazo concedido para devolução do empréstimo, 1,5% do valor de cada operação para 60 (sessenta) dias de prazo concedido para devolução do empréstimo e 3% do valor de cada operação para 90 (noventa) dias de prazo concedido para devolução do empréstimo, sendo que este pagamento ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis após o vencimento do empréstimo.

7.2 Credores Fornecedores

Os Credores Fornecedores que se habilitarem a participar desta forma de reversão do deságio destinarão novos recursos através da venda com prazo de matérias-primas ou de prestação de serviços para a Recuperanda;

> Os montantes das tranches a serem fornecidas através de venda não terão seu valor mínimo limitado, embora fique a cargo da administração da Recuperanda aceitar a oferta dos fornecedores de acordo com suas necessidades;

> Para reversão do deságio aplicado sobre os créditos da recuperação judicial será destinado 0,5% do valor de cada operação para 30 (trinta) dias de prazo concedido para pagamento da fatura, 1,5% do valor de cada operação para 60 (sessenta) dias de prazo concedido para pagamento da fatura e 3% do valor de cada operação para 90 (noventa) dias de prazo concedido para pagamento da fatura, considerando-se 100% deste valor como reversão do deságio, sendo que este pagamento ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis após o vencimento das faturas dos novos recursos viabilizados pelos Credores:

8 Meios de Recuperação

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

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

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

- I - Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade;
- II - Trespasse ou arrendamento de estabelecimento;
- III - Aumento de capital social;

9 Forma de Pagamento aos Credores

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

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

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

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



10 Conclusão

Este Plano de Recuperação Judicial, fundamentado no princípio par conditio creditorum, implica novação objetiva e real dos créditos anteriores ao pedido, e obriga a empresa Becap Comércio de Auto Peças Ltda. *em recuperação judicial*, e todos os credores a ele sujeitos nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005, do artigo 385 da Lei nº 10.406, de 10.01.2002 e artigo 784, da Lei 13.105/2015.

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

A Santos & Hergovic Assessoria Empresarial, que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitarão que a empresa se mantenha viável e rentável.

O presente plano desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005, também proporciona aos credores maiores benefícios com

sua implementação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional.

São Paulo, 14 de novembro de 2017.



Santos & Hergovic Assessoria Empresarial

Anuentes:



Becap Comércio de Auto Peças. *em recuperação judicial*

11 Anexo I - Laudo Econômico-Financeiro

Laudo Econômico-Financeiro

BECAP COMERCIO DE AUTO PEÇAS LTDA
CNPJ /MF nº 66.617.747/0001-00

Laudo Econômico-Financeiro para apresentação nos autos do Processo nº: 1039187-96.2017.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Foro Central Cível – São Paulo/SP, consoante a LEI nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes elaborado por Santos & Hergovic Assessoria Empresarial Ltda.

SUMÁRIO

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

1. Introdução

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial da empresa Becap Comércio de Auto Peças Ltda. *em recuperação judicial*, conforme determina o artigo 53 da lei 11.101/2005.

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

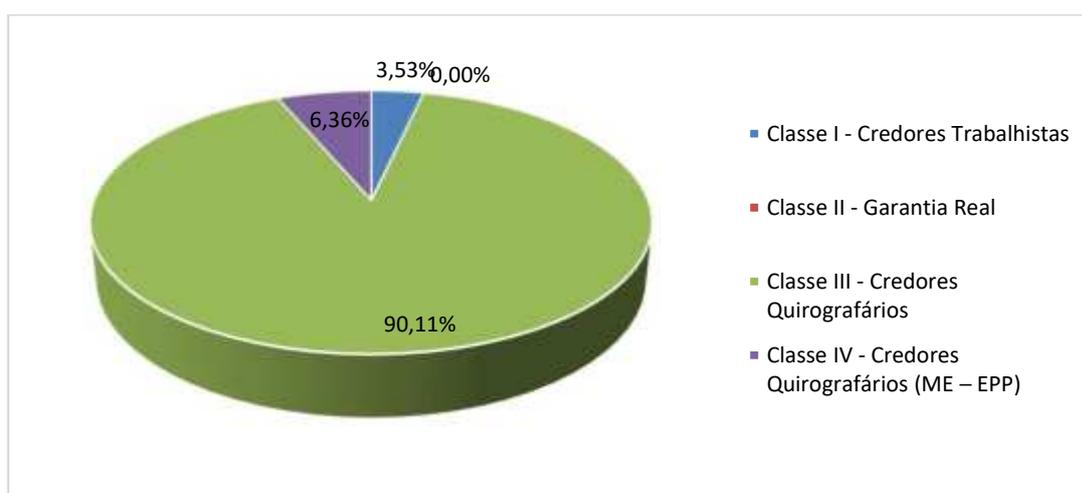
2. Organização do Plano de Recuperação

2.1 Quadro de Credores

Leva-se em conta no plano a Lista de Credores apresentada pela Recuperanda, com posterior disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme quadro a seguir:

Classe	Valor	A.V%
Classe I - Credores Trabalhistas	R\$ 942.001,70	3,53%
Classe II - Garantia Real	R\$ 0,00	0,00%
Classe III - Credores Quirografários	R\$ 24.023.851,68	90,11%
Classe IV - Credores Quirografários (ME – EPP)	R\$ 1.695.309,48	6,36%
Total - R\$	R\$ 26.661.162,86	100%

Valores em reais – RS



3. Projeções do desempenho econômico-financeiro

As projeções financeiras foram desenvolvidas assumindo-se a atual condição macroeconômica, os cenários dos mercados em que a Recuperanda atua e a reestruturação em suas operações.

Os resultados foram calculados com base em estimativas realistas. Para elaborar o Plano de Recuperação e estimar os resultados operacionais para o período de recuperação foram utilizadas informações fornecidas pela Recuperanda.

A Recuperanda vem realizando ações integradas e coordenadas nas áreas comerciais e administrativa visando, essencialmente, tornar a operação mais rentável. Esta reestruturação e as análises das causas da crise financeira da companhia proporcionam a possibilidade de corrigir erros e otimizar a operação, ter níveis mais satisfatórios de desempenho e criar mecanismos para tomada de decisão para o cumprimento de metas estabelecidas.

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

4. Projeção das Receitas

4.1 Premissas

Para a projeção do volume de receita bruta nos 12 (doze) anos contemplados no plano foram consideradas as seguintes premissas:

- › Para formar a base da projeção de receitas foi considerada a média real realizada atualmente e o planejamento comercial que vem sendo executado desde o pedido de recuperação judicial;
- › O volume inicial projetado de receitas está de acordo com a capacidade da Recuperanda e já superado em períodos anteriores recentes;
- › Os preços das mercadorias não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável tentar estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados em valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços dos produtos para garantir as margens projetadas.

4.2 Projeção

Período	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
Valor	48.571	50.028	51.028	52.049	53.090	54.152

Período	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Total
Valor	55.235	56.339	57.466	58.616	59.202	59.794	655.570

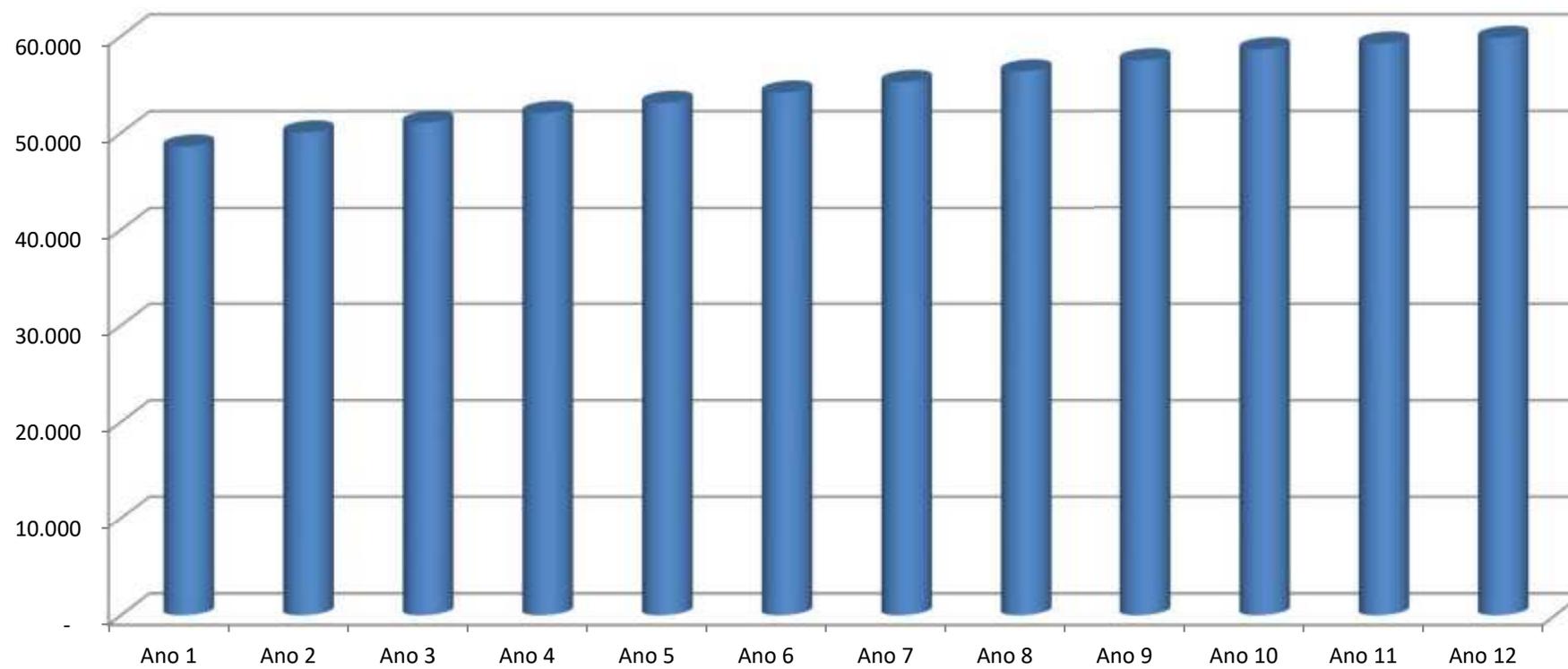
Valores em reais (R\$)

4.3 Análise

Para o primeiro ano da recuperação judicial foi projetado um volume de R\$ 48,5 milhões de faturamento, que perfaz uma média de R\$ 4,04 milhões/mês, valor este condizente com a capacidade e já superado pela Recuperanda.

O crescimento médio real projetado ao longo dos 12 (doze) anos é de 1,91% tendo em vista a retomada do mercado e as perspectivas de aquecimento da economia e do setor em que a Recuperanda atua.

O mercado como um todo aponta que os patamares mais baixos de vendas e produção tendem a se estabilizar no curto prazo. A partir de 2017, é projetado o início da retomada, que tende a crescer de forma gradual nos próximos anos. Em paralelo a isto, os trabalhos de reestruturação comercial da Recuperanda e a retomada das demandas de seus clientes deverão impulsionar o crescimento das receitas para nos próximos anos.

Gráfico demonstrativo da evolução da receita bruta - em R\$

5 Projeção de Resultados

5.1 Premissas

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

- › Foi utilizado o *Sistema Tributário pelo Lucro Real*, sendo consideradas as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados;
- › Os *custos* foram projetados com base nos atuais valores. Incluem custos de energia elétrica, gás, insumos, manutenção e demais itens diretos, variáveis ou fixos;
- › As despesas com vendas e administrativas foram projetadas de acordo com as atuais despesas e o planejamento comercial;
- › A projeção não contempla efeitos inflacionários, pelos mesmos motivos explanados na projeção da receita. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço dos produtos quando ocorrerem, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- › O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e conseqüente concessão da recuperação judicial;
- › Todas as projeções foram feitas em um cenário realista.

5.2 Projeção

A seguir projeção de resultado econômico-financeiro:

Demonstração de resultados	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	TOTAL
Receita bruta	48.571	50.028	51.028	52.049	53.090	54.152	55.235	56.339	57.466	58.616	59.202	59.794	655.570
Deduções da receita bruta	3.144	3.238	3.303	3.369	3.437	3.505	3.575	3.647	3.720	3.794	3.832	3.871	42.436
Receita líquida	45.427	46.789	47.725	48.680	49.653	50.646	51.659	52.693	53.746	54.821	55.370	55.923	613.134
Custo das mercadorias vendidas	31.148	32.133	33.031	33.952	34.843	35.702	36.527	37.314	38.117	38.938	39.387	39.841	430.932
Lucro Bruto	14.278	14.657	14.695	14.728	14.810	14.944	15.133	15.379	15.629	15.883	15.983	16.083	182.201
Despesas administrativas e comerciais	10.555	10.661	10.714	10.768	10.822	10.876	10.930	10.985	11.040	11.095	11.150	11.206	130.802
Despesa financeira corrente	1.554	1.601	1.531	1.561	1.593	1.625	1.657	1.690	1.609	1.641	1.658	1.674	19.394
Despesa financeira - Recuperação Judicial	168	157	156	153	148	140	129	115	96	74	51	26	1.414
Lucro antes do IR/CSLL	2.000	2.238	2.294	2.246	2.248	2.304	2.416	2.589	2.884	3.072	3.124	3.176	30.592
IR/CSLL	452	509	522	511	511	524	551	592	662	707	719	732	6.993
Lucro Líquido	1.548	1.729	1.772	1.736	1.737	1.779	1.865	1.997	2.222	2.365	2.404	2.444	23.599
(+) Reversão despesa financeira RJ	154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154
(-) Classe I	942	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	942
(-) Classe II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Classe III	-	49	195	293	488	683	878	1.170	1.366	1.463	1.561	1.609	9.754
(-) Classe IV	-	3	14	21	34	48	62	83	96	103	110	114	688
(-) Investimento/ Passivos Extraconcursais	653	981	1.307	1.307	1.307	1.307	1.307	750	750	750	750	750	11.919
(=) Recomp. de capital de giro acumulada	107	804	1.060	1.175	1.083	824	442	436	446	495	478	450	450

Valores em milhares de reais (R\$)

5.3 Análise

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

› A Recuperanda retoma paulatinamente sua rentabilidade ao longo do período projetado. Vem sendo realizado fortemente um trabalho em diversas áreas da empresa com foco na redução de custos, despesas financeiras e negociação de melhores preços e prazos com seus fornecedores com o objetivo de aumentar suas margens. No período projetado de 12 (doze) anos a média do lucro líquido é de 3,58%.

› É previsto um gasto anual com investimentos para manutenção da competitividade da empresa

› É projetado o pagamento do passivo extraconcursal da empresa, incluindo o tributário, de forma a equalizar todo seu endividamento, inclusive os que não se sujeitam aos efeitos da recuperação judicial.

› Durante as projeções, a Recuperanda acumula capital de giro próprio. Tal recurso será destinado para fomentar as atividades, sendo possível atingir o crescimento estimado das receitas nos períodos seguintes.

› Conforme a projeção, o *lucro líquido* apurado ao final de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos Credores da Recuperação Judicial e passivo tributário. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico-financeira da empresa, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

6 Considerações Finais

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira da Becap Comércio de Auto Peças Ltda. *em recuperação judicial*.

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

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

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

geração de caixa da empresa e conseqüentemente a capacidade de amortização da dívida.

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

As projeções para o período compreendido em 12 (doze) anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valores do passivo inscrito no processo.

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

São Paulo, 14 de novembro de 2017.



Santos & Hergoyic Assessoria Empresarial

12 Anexo II - Laudo de Avaliação de Bens e Ativos

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1

QUADRO RESUMO DE CAPA

CLIENTE:

BECAP COMÉRCIO DE AUTO PEÇAS LTDA.

CNPJ: 66.617.747/0001-00

Endereço: Rua Mathias Ferrão nº 33.

Bairro: Vila Maria.

Município de São Paulo / SP.

CEP: 02115-010

OBJETO:

Avaliação dos Imóveis, das Máquina, Equipamentos e Veículos da Empresa
Contratante.

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Valor das Máquinas, Equipamentos e Veículos =	R\$ 950.000,00
Valor do Imóvel em São José do Rio Preto =	R\$ 950.000,00
Valor dos Imóveis em Uberlândia =	R\$ 4.700.000,00
Valor dos Imóveis em São Paulo =	<u>R\$ 8.170.000,00</u>
Valor Total dos Bens Avaliados =	R\$ 14.770.000,00

Outubro / 2017

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

A empresa BECAP COMÉRCIO DE AUTO PEÇAS LTDA. e suas filiais é um grupo voltado para o fornecimento de produtos para o mercado automobilístico, estabelecida no Município de São Paulo – SP, desde 1989 com filiais na cidade de São José do Rio Preto - SP, e na cidade de Uberlândia-MG.

2

A referida empresa solicitou-nos a avaliação de seus bens imobilizados com a finalidade de determinar o valor patrimonial atualizado para servir de subsídio para o Plano de Recuperação Patrimonial.

O processo de avaliação de ativo imobilizado consiste na determinação dos valores de mercado dos bens, por meio de metodologias e técnicas consagradas da área de engenharia de avaliações, bem como atribuição de seu valor residual de acordo com a aplicação e destinação posterior do bem ao período de utilização.

Durante a vistoria dos bens avaliados foi elaborado um documentário fotográfico das máquinas, equipamentos, e dos imóveis que constituem o **anexo 01 e 02** do laudo.

Todos os bens foram vistoriados entre 10 de setembro e 10 de outubro de 2017.

2 – AVALIAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS E VEÍCULO.

2.1 - ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS BENS AVALIANDOS.

Todas as máquinas, equipamentos e veículos que constituem o parque fabril da empresa foram examinados individualmente nos endereços da matriz e nas filiais.

Após a inspeção de todas as máquinas, equipamentos e veículos concluímos que o estado de conservação dos mesmos pode ser classificado como “BOM”.

As máquinas, equipamentos e veículos recebem serviços de manutenção preventiva periodicamente, pela necessidade natural de garantir os ciclos de prestação de serviços de boa qualidade aos seus clientes.

2.2 – CRITÉRIOS E MÉTODOS DE AVALIAÇÕES ADOTADOS.

Para avaliação de máquinas e equipamentos foram adotadas duas metodologias de avaliações, a saber:

Primeira Metodologia: Determinação do valor de mercado de cada unidade em estado de nova, e sobre este valor aplicou-se um índice de depreciação pelo tempo de uso, considerando-se tempo de vida útil, valor residual, obsolescimento funcional de equipamentos e máquinas.

A determinação do valor de mercado do bem em estado novo foi feita pela sistemática de consultas aos fornecedores, buscando sempre a similaridade ou a igualdade, entre o equipamento cotado e o avaliando, junto ao comércio especializado.

A depreciação do bem foi feita pelo processo matemático, em função da idade real do bem, estado de conservação e intensidade/frequência de utilização. Quando não foi possível determinar a data de aquisição, a depreciação foi estimada em função do estado de conservação em que se encontrava o equipamento.

Desta forma adotou-se um método matemático que determina o índice de depreciação em função da variação dos principais parâmetros envolvidos na valoração de um bem usado, quais sejam: o valor de reposição, o estado de conservação, o desgaste proporcional ao tempo real de vida, a vida útil provável, o valor residual e ao obsolescimento.

O método de cálculo aplicado na valoração dos equipamentos foi o método denominado “Método Linear”, cuja fórmula matemática que considera a depreciação como uma função linear da idade do bem, variando uniformemente ao longo de sua vida.

Para valores residuais (VR), adotamos em 10% de um equipamento novo, que correspondem normalmente ao valor residual no fim da vida dos equipamentos e máquinas. E, para o tempo de vida útil (VU) adotamos 10 anos para equipamentos eletrônicos (informática), e 30 anos para as máquinas mecânicas.

Segunda Metodologia: Determinação de valores de mercado foi através da consulta às firmas especializadas no comércio de veículos, máquinas e equipamentos novos e usados similares aos avaliados, vide fontes de consulta no **anexo 04**.

2.3– PLANILHAS DE CÁLCULO DAS MÁQUINAS.

Em função das características dos mesmos e seguindo as diretrizes acima, nas folhas seguintes, apresentamos a descrição dos equipamentos na planilha de cálculo com os valores finais, já considerados o estado de conservação e o tempo de vida útil restante de cada item, a saber:

2.3.1 – VEÍCULOS.**Veículos e Motocicletas**

	Placa	Descrição do veículo	Marca/ Modelo	Ano	Val. Veículo
01	OPS-6262	Motocicleta	Honda/ CG 125 FAN KS	2013	4.313,00
02	FAY-8672	Motocicleta	Honda/ CG 125 FAN KS	2012	4.108,00
03	FAF-7210	Motocicleta	Honda/ CG 125 FAN KS	2012	4.108,00
04	EHY-5012	Motocicleta	Honda/ CG 125 Cargo ES	2010	3.550,00
05	DYX-4190	Motocicleta	Honda/ CG 150 Job	2007	4.375,00
06	HIG-3022	Veículo de carga	Fiat/ Strada Fire Flex	2010	22.312,00
07	AXK-5935	Veículo de carga	Fiat/ Strada Working	2013	36.544,00
				Total	79.310,00

4

Veículos e Motocicletas em Leasing ou Alienados

08	QBD-6663	Veículo de carga	Fiat/ Strada Working	2015	44.124,00
09	ORA-3275	Veículo de carga	Fiat/ Strada Working	2013	36.544,00
10	EUI-2459	Veículo de carga	Fiat/ Strada Fire Flex	2010	22.312,00
11	EUI-2467	Veículo de carga	Fiat/ Strada Fire Flex	2011	23.840,00
12	OPC-3841	Veículo de carga	Fiat/ Fiorino-Furgão	2013	25.476,00
13	FAQ-7607	Veículo de carga	Fiat/ Fiorino-Furgão	2012	23.677,00
14	AVS-2753	Veículo de carga	Fiat/ Fiorino-Furgão	2013	25.476,00
15	EUT-3491	Veículo de carga	Fiat/ Fiorino-Furgão	2012	23.677,00
16	FAQ-7623	Veículo de carga	Fiat/ Fiorino-Furgão	2012	23.677,00
17	FAQ-7685	Veículo de carga	Fiat/ Fiorino-Furgão	2012	23.677,00
18	FCK-7498	Veículo de carga	Fiat/ Ducato Maxi-Furgão	2016	82.236,00
19	FLG-1481	Veículo de carga	Fiat/ Ducato Maxi-Furgão	2014	67.242,00
20	FIM-1820	Veículo de passageiro	Fiat/ Palio Fire	2015	30.207,00
				Sub Total	R\$ 452.165,00

2.3.2 – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Depósito-2						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
01	Montante(estr.porta-palete): 3,0m		2011	28	221,00	6.188,00
02	Longarina(estr.porta-palete): 2,3m		2011	88	67,90	5.975,37
03	Estante metálica c/ 7 bandejas: 240x40x90cm		2011	72	164,00	11.808,00

5

Depósito-3						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
04	Montante(estr.porta-palete): 3,0m		2011	16	221,00	3.536,00
05	Longarina(estr.porta-palete): 1,8m		2011	30	53,14	1.594,26
06	Longarina(estr.porta-palete): 2,3m		2011	90	67,90	6.111,18
07	Montante(estr.porta-palete): 2,0m		2011	7	147,31	1.031,19
08	Montante(estr.porta-palete): 3,0m		2011	14	221,00	3.094,00
09	Longarina(estr.porta-palete): 2,3m		2011	70	67,90	4.753,14
10	Escada(mezanino): 3,0m		2011	1	436,00	436,00

Depósito-4						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
11	Montante(estr.porta-palete): 2,3m		2011	6	169,41	1.016,46
12	Montante(estr.porta-palete): 3,0m		2011	23	221,00	5.083,00
13	Longarina(estr.porta-palete): 1,4m		2011	4	41,33	165,34
14	Longarina(estr.porta-palete): 2,7m		2011	94	79,71	7.492,74

Depósito-5						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
15	Montante(estr.porta-palete): 2,0m		2011	15	147,31	2.209,69
16	Longarina(estr.porta-palete): 2,3m		2011	86	67,90	5.839,57
Depósito-6						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
17	Montante(estr.porta-palete): 2,0m		2011	8	147,31	1.178,50
18	Montante(estr.porta-palete): 3,0m		2011	18	221,00	3.978,00
19	Longarina(estr.porta-palete): 2,3m		2011	146	67,90	9.913,69
20	Estante metálica c/ 10 bandejas: 240x40x90cm		2011	66	219,00	14.454,00
Depósito-7						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
21	Longarina(estr.porta-palete): 1,2m		2011	15	35,39	530,84
22	Longarina(estr.porta-palete): 1,4m		2011	36	41,33	1.488,02
23	Longarina(estr.porta-palete): 2,3m		2011	369	67,90	25.055,83
24	Montante(estr.porta-palete): 1,6m		2011	5	117,85	589,25
25	Montante(estr.porta-palete): 1,8m		2011	3	132,58	397,74
26	Montante(estr.porta-palete): 2,4m		2011	6	176,78	1.060,65
27	Montante(estr.porta-palete): 4,0m		2011	36	295,00	10.620,00
Depósito-8						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
28	Montante(estr.porta-palete): 3,0m		2011	12	221,00	2.652,00
29	Longarina(estr.porta-palete): 2,3m		2011	128	67,90	8.691,45
30	Perfil metálico p/ estante(metros lineares)		2011	1.162	5,47	6.352,29
31	Estante metálica c/ 6 bandejas: 240x40x90cm		2011	29	146,00	4.234,00
32	Estante metálica c/ 8 bandejas: 240x58x90cm		2011	10	183,00	1.830,00
33	Estante metálica c/ 15 bandejas: 240x58x90cm		2011	6	311,00	1.866,00

Expedição/ Recebimento						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
34	Transpalete manual: 2.200Kg	Transall	2011	4	5.593,00	22.372,00
35	Carrinho 2 rodas		2011	5	84,00	420,00
36	Carrinho plataforma(4 rodas)		2011	2	171,00	342,00
37	Elevador de carga: alt. 8m, 700Kg	EG Elevador de Cargas	2011	1	74.807,00	74.807,00
38	Empiladeira elétrica manual: 1.000Kg	Transall/ TRA 3500	2011	1	5.733,00	5.733,00
39	Bancada metálica: 300x110x100cm c/ 2 gavetas		2011	7	291,00	2.037,00
40	Bancada metálica: 300x85x100cm		2011	4	243,00	972,00
41	Bancada metálica: 450x100x100cm		2011	3	246,00	738,00
42	Balança mecânica: 300Kg	Micheletti	2011	1	399,00	399,00
43	Escada trepadeira 7 degrau		2011	7	662,00	4.634,00
44	Escada trepadeira 9 degrau		2011	2	854,00	1.708,00
Área de recreação						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
45	Mesa circular em madeira: dia. 80cm, alt. 100cm		2011	2	237,00	474,00
46	Mesa de pebolim		2011	1	289,00	289,00
47	Cadeira de espera 2 lugares		2011	2	60,00	120,00
48	Cadeira de espera 3lugares		2011	2	75,00	150,00
49	TV LED 42"	Samsung	2011	1	429,00	429,00
50	Ventilador pedestal: dia. 60cm	Ventisilva	2011	6	90,00	540,00
Refeitório						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
51	Mesa em aço inox: 120x70cm		2011	3	163,00	489,00
52	Mesa em aço inox: 90x70cm		2011	1	143,00	143,00
53	Buffet térmico c/ 8 cubas		2011	1	637,00	637,00
54	Mesa p/ refeitório: 8 lugares		2011	4	240,00	960,00
55	Mesa p/ refeitório: 4 lugares		2011	1	169,00	169,00

Refeitório

Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
56	TV LED 42"	Samsung	2011	1	429,00	429,00
57	Ventilador de parede: dia. 65cm	Ventisilva	2011	2	68,00	136,00

8

Cozinha

Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
58	Forno de microondas	Eletrolux/	2011	1	83,00	83,00
59	Fogão industrial: 6 bocas e 2 fornos		2011	1	673,00	673,00
60	Freezer: 550 litros	Metalfrío	2011	1	525,00	525,00
61	Geladeira: 310 litros	Dako/ Frost-Free	2011	2	402,00	804,00
62	Geladeira: 260 litros	Eletrolux/ dc 35A	2011	1	301,00	301,00

Móveis-Informática

Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
63	Mersa de reunião: 180x130cm		2012	2	364,00	728,00
64	Cadeira giratória		2012	6	180,00	1.080,00
65	Armário baixo		2012	2	206,00	412,00

Môves-Recursos humanos

Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
66	Arquivo c/ 4 gavetas		2012	1	247,00	247,00
67	Armário médio		2012	2	247,00	494,00
68	Mesa L: 160x140cm		2012	1	277,00	277,00
69	Mesa reta: 140cm		2012	1	116,00	116,00
70	Cadeira giratória		2012	2	180,00	360,00
71	Cadeira fixa		2012	1	142,00	142,00
72	Cadeira c/ prancheta		2011	3	63,00	189,00

Móveis-Contabil, Fiscal						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
73	Armário médio		2012	4	247,00	988,00
74	Mesa L: 160x140cm		2012	6	277,00	1.662,00
75	Mesa reta: 140cm		2012	1	116,00	116,00
76	Cadeira giratória		2012	6	180,00	1.080,00
77	Cadeira fixa		2012	3	142,00	426,00

9

Móveis-Compras						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
78	Mesa L: 160x140cm		2012	4	277,00	1.108,00
79	Armário alto		2012	5	288,00	1.440,00
80	Cadeira giratória		2012	5	180,00	900,00
81	Mesa circular: dia. 120cm		2012	1	164,00	164,00
82	Cadeira fixa		2012	4	142,00	568,00
83	Armário baixo		2012	2	206,00	412,00

Móveis-Vendas						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
84	Mesa L: 140x140cm		2012	22	250,00	5.500,00
85	Cadeira giratória		2012	20	180,00	3.600,00
86	Armário médio		2012	2	247,00	494,00

Móveis-Vendas						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
87	Armário baixo		2012	24	206,00	4.944,00
88	Balcão de recepção: 160x160cm		2012	1	522,00	522,00
89	Cadeira de espera dupla		2012	2	75,00	150,00
90	Cadeira giratória		2012	2	180,00	360,00

Móveis-Administração						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
91	Armário médio		2012	6	247,00	1.482,00
92	Armário baixo		2012	1	206,00	206,00
93	Mesa L: 120x120cm		2012	10	225,00	2.250,00
94	Cadeira giratória		2012	12	180,00	2.160,00
95	Mesa circular: dia. 120cm		2012	1	164,00	164,00
96	Cadeira fixa		2012	3	142,00	426,00
97	Mesa L: 140x140cm		2012	1	250,00	250,00
98	Armário médio		2012	1	247,00	247,00

10

Móveis-Contas a pagar						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
99	Armário baixo		2012	2	206,00	412,00
100	Mesa reta: 160cm		2012	2	128,00	256,00
101	Cadeira giratória		2012	2	180,00	360,00

Móveis-Diretoria						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
102	Mesa L: 160x140cm		2012	2	277,00	554,00
103	Cadeira giratória		2012	2	180,00	360,00
104	Cadeira fixa		2012	5	142,00	710,00
105	Gaveteiro volante		2012	2	144,00	288,00
106	Cadeira de espera dupla		2012	1	75,00	75,00

Informática-São Paulo(Matriz)						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
107	Roteador de rede: 24 portas	Mikrotik/ CRS 125-24G	2012	1	326,00	326,00

Informática-São Paulo(Matriz)

Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
108	Switch de rede: 24 portas	Dell/ PowerConnect 2824	2012	2	443,00	886,00
109	Switch de rede: 24 portas	Cisco/ Catalyst 2960-S	2012	1	1.750,00	1.750,00
110	Switch de rede: 24 portas	3Com/ Baseline 2824	2012	1	222,00	222,00
111	No-Break	APC/ Smart UPS 2000VA	2010	1	786,00	786,00
112	No-Break	APC/ Smart UPS 3000VA	2012	2	1.464,00	2.928,00
113	No-Break	APC/ Smart UPS 1200VA	2010	1	105,00	105,00
114	No-Break	SMS/ Master III 1000VA	2010	1	69,00	69,00
115	Servidor de rede: Xeon E3, mem. 8GB, HD 500GB sata	HP/ ProliantML 310E Gen8	2010	2	619,00	1.238,00
116	Servidor de rede: DualXeon E3, mem. 32GB, 3HD 500GB sata	Dell/ PowerEdge T410	2012	4	3.795,00	15.180,00
117	Chaveador de vídeo e teclado	Trendnet/ TK-1603R	2012	1	486,00	486,00
118	Central PABX	Siemens/ Hipath 3800	2007	1	3.830,00	3.830,00
119	Desktop: Intel i3, mem. 4GB, HD 250GB, mon. 19"	Lenovo, Dell, HP e Genéricos	2010	18	477,00	8.586,00
120	Desktop: Intel i3, mem. 4GB, HD 250GB, mon. 19"	Lenovo, Dell, HP e Genéricos	2012	49	477,00	23.373,00
121	ThinClients(desktop virtual)	Dell/Wyse	2012	6	490,00	2.940,00
122	Notebook: Intel i3, 8GB, HD 500GB	HP/	2014	1	1.002,00	1.002,00
123	Notebook: Intel i5, 8GB, HD 128GB	Dell/	2015	1	1.682,00	1.682,00
124	Notebook: Intel i5, 4GB, HD 500GB	Dell/	2014	1	1.002,00	1.002,00
125	Notebook: Intel i5, 8GB, HD 128GB	Lenovo/	2015	1	1.609,00	1.609,00
126	Impressora térmica de etiquetas	TSC/ TPP-244	2012	2	569,00	1.138,00
127	Impressora de etiquetas térmica	TSC/ TPP-245	2012	4	569,00	2.276,00
128	Leitor de código de barras	Honeywell	2012	7	331,00	2.317,00

Informática-Uberlandia(Filial)

Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
129	Roteador de rede: 4 portas	Mikrotik/ RB 750	2012	1	96,00	96,00
130	Desktop: Intel i3, mem. 4GB, HD 250GB, mon. 19"	Lenovo, Dell, HP e Genéricos	2013	12	477,00	5.724,00
131	Impressora de etiquetas térmica	TSC/ TPP-245	2012	3	569,00	1.707,00

Informática-São J.do R.Preto(Filial)						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
132	Roteador de rede: 4 portas	Mikrotik/ RB 750	2012	1	96,00	96,00
133	Desktop: Intel i3, mem. 4GB, HD 250GB, mon. 19"	Lenovo, Dell, HP e Genéricos	2013	8	477,00	3.816,00
134	Impressora de etiquetas térmica	TSC/ TPP-245	2012	2	569,00	1.138,00

12

Informática-Contagem(Filial)						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
135	Roteador de rede: 4 portas	Mikrotik/ RB 750	2012	1	96,00	96,00
136	Desktop: Intel i3, mem. 4GB, HD 250GB, mon. 19"	Lenovo, Dell, HP e Genéricos	2013	15	477,00	7.155,00
137	Impressora de etiquetas térmica	TSC/ TPP-245	2012	1	569,00	569,00

Informática-Várzea Grande(Filial)						
Item	Descrição do ativo	Marca/ Modelo	Ano	Qtd.	Valor	Subtotal R\$
138	Roteador de rede: 4 portas	Mikrotik/ RB 750	2012	1	96,00	96,00
139	Desktop: Intel i3, mem. 4GB, HD 250GB, mon. 19"	Lenovo, Dell, HP e Genéricos	2013	8	477,00	3.816,00
140	Impressora de etiquetas térmica	TSC/ TPP-245	2012	1	569,00	569,00
					Subtotal	R\$ 420.027,22

A somatória de valores das máquinas, veículos e equipamentos totalizou o valor de **R\$ 951.502,22**

Arredondando dentro dos limites permitido pela NORMA temos:

VALOR TOTAL DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E VEÍCULOS.

- Outubro / 2.017 -

R\$ 950.000,00

(Novecentos e Cinquenta Mil Reais)

3 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO.

A empresa BECAP COMÉRCIO DE AUTO LTDA., através de seus sócios ofertou para o plano de recuperação judicial um terreno localizado no município de São José do Rio Preto, SP, na Avenida Alfredo Folchini, Antiga Av. Marginal, parte do lote 04 da quadra 26, medindo 20 metros de frente por 100 de profundidade totalizando a área de 2.000,00 m², no Bairro Vila Toninho, cadastrado na municipalidade com o numero de **contribuinte 0403737032**. 13

3.1. – METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Em função das características peculiares do imóvel em estudo, o valor de venda será apurado através de metodologia científica com utilização do método denominado “COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO”, observando-se o disposto na norma ABNT 14.653-2, mais precisamente o item 8.2.

Assim a pesquisa foi elaborada com estratégia de coletar dados de ofertas ou transações de venda realizadas nas imediações da localização do imóvel objeto da lide, com amostragem restrita a terrenos similares ao avaliando, procurando-se observar o maior grau de semelhança quanto aos seus atributos intrínsecos e extrínsecos.

Como se torna impossível coletar elementos exatamente idênticos ao avaliando, as diferenças de atributos serão ajustadas através de critério normalizado de “Tratamento por Fatores”, como disposto no item 8.2.1.4.2 da norma 14.653-2 e norma de avaliação de imóveis urbanos do IBAPE.

3.2. – CRITÉRIOS DE APLICAÇÃO DOS FATORES – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - VENDA

Os critérios de homogeneização dos valores observam os seguintes procedimentos:

- Fator oferta: Considera-se que as ofertas de venda normalmente são majoradas para oferecer margem de negociação, assim, sendo usual a redução do valor dessas ofertas em 10%;
- Unitário BASE: Feito o ajuste acima, calcula-se o unitário BASE, pela relação do preço de venda pelas respectivas área de terreno;

- Correções por Fatores – serão aplicados os fatores conforme recomendação da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, assim:

- **ÁREA:** ajustar o valor para ser valido para a área de terreno do avaliando seguindo a teoria da variação do unitário inversamente proporcional ao crescimento da área, daí:
 $FT \text{ área} = (\text{Área Avaliando} / \text{Área Comparativo})^{-0,125}$ ou $-0,25$ (ver abaixo);

3 - Fator de Área F_a :

É representado pela expressão empírica

$F_a = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$
na qual $n = 0,25 \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%
e $n = 0,125 \Rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

- **FRENTES MULTIPLAS (FT esq):** Pelo critério do item 10.3.3 da norma do IBAPE;
 - **LOCALIZAÇÃO:** ajustar o valor para ser valido para a localização do avaliando, expressa pelo índice Local determinado em função de observação da valorização do local (característica da via – corredor ou secundária), assim: $FT \text{ local} = (IL \text{ avaliando} / IL \text{ comparativo})$;
 - **De Topografia:** : ajustar o valor para ser valido para a característica topográfica do avaliando, expressa pelos índices da norma do IBAPE (top avaliando = 1,0 - plano), assim: $FT \text{ top} = (1 / \text{top comparativo})$;
- A norma recomenda a utilização dos ajustes em forma de soma, assim calculam-se os Unitários finais pela expressão:

Formulação:

$$FT \text{ total} = 1 + (FT \text{ area} - 1) + (FT \text{ esq} - 1) + (FT \text{ top} - 1) + (FT \text{ local} - 1)$$

$$Unitário \text{ Homog} = Unitário \text{ base} * FT \text{ total}$$

Resulta num conjunto de valores que deverá sofrer um tratamento por estatística descritiva, a saber:

- Eliminam-se os elementos que apresentem variação com relação à média de mais de 30%;
- Eliminam-se os elementos cuja correção supere os limites de norma – entre 0,5 e 2;

- Saneado desses elementos estima-se o unitário aplicável ao avaliando na média dos valores resultantes, propiciando a fixação de intervalo de confiança com 80% de probabilidade.

3.3. – CALCULO DO VALOR DO UNITÁRIO DE TERRENO.

15

Segue abaixo as planilhas de calculo das correções acima feitas com os elementos comparativos da amostra, calculadas para o seguinte paradigma:

Paradigma da Avaliação	
Testada	20,00
Profundidade	100,00
Area	2.000,00
Topografia	1_Plano
Múltipla Frentes	Meio de Quadra
Local	1,00
Data	13/09/2017

SEGUE ABAIXO PESQUISA E CALCULO DOS COMPARATIVOS:

Características da Amostra dos Comparativos.

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

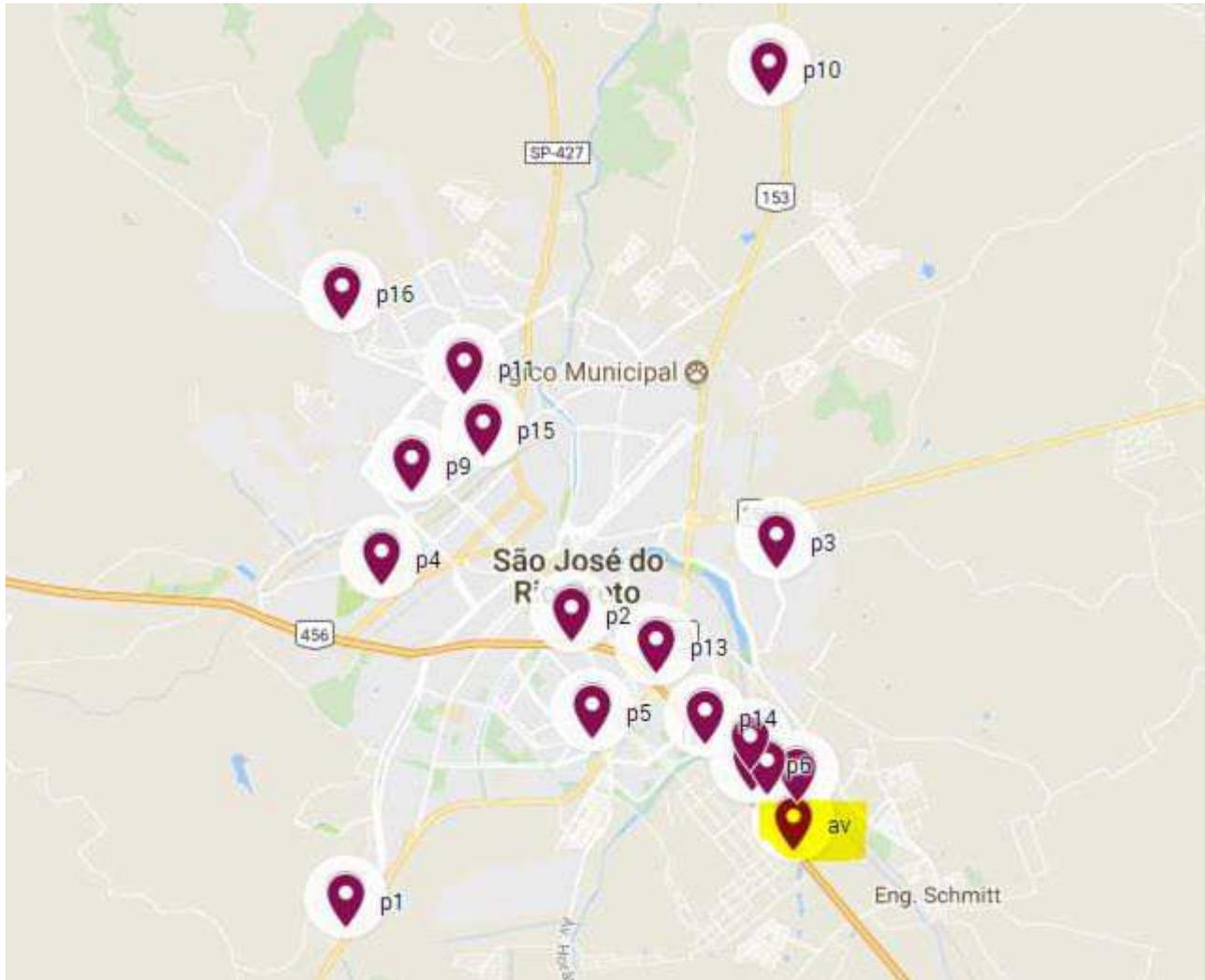
DADO	FONTE DA PESQUISA		VALOR				TERRENO	
	OFERTANTE / FONE	DATA	PREÇO	NEGÓCIO	TRANSAÇÃO	AREA TERRENO	FRENTE	
x	x	x	x	x	x	x	x	
Dado 1	Habilar Imov - 17-3234-1834	13/09/2017	R\$ 1.300.000,00	Venda	Oferta	1.115,00	1,00	
Dado 2	Imob Garupi- 17-3214-7003	13/09/2017	R\$ 2.100.000,00	Venda	Oferta	3.000,00	1,00	
Dado 3	Karen 17-3012-5153	13/09/2017	R\$ 1.350.000,00	Venda	Oferta	1.500,00	1,00	
Dado 4	Isis Khouri - 17-99128-8956	13/09/2017	R\$ 2.527.000,00	Venda	Oferta	7.220,00	1,00	
Dado 5	prop- 17-99107-2136	13/09/2017	R\$ 550.000,00	Venda	Oferta	1.250,00	1,00	
Dado 6	MUD - 17-3201-1530	13/09/2017	R\$ 1.190.000,00	Venda	Oferta	2.750,00	1,00	
Dado 7	Imob Redentora - 17-98185-3000	13/09/2017	R\$ 6.350.000,00	Venda	Oferta	7.004,00	1,00	
Dado 8	prop - 17-99107-2136	13/09/2017	R\$ 2.363.888,00	Venda	Oferta	3.151,00	1,00	
Dado 9	Imob Garupi- 17-3214-7003	13/09/2017	R\$ 2.100.000,00	Venda	Oferta	3.000,00	1,00	
AVALIANDO		13/09/2017				2.000,00	20,00	
Mínimo								
Máximo								

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

DADO	TOPOGRÁFICA	F múltiplas	ÍNDICES PRÉ- CALCULADOS									
			Ft Oferta	FT test	Prof	FT prof	Dif area	FT fmult	IGPM	topogra	localiz	
x	x	x	0,95	x	x	x				x	x	
Dado 1	1_Plano	Esquina	0,95	0,87	1115	0,67	44%	1,10	652,758	1	1,00	
Dado 2	7_Dedive 5 a 10%	Meio de Quadra	0,95	0,87	3000	0,67	50%	1,00	652,758	0,9	1,50	
Dado 3	1_Plano	Meio de Quadra	0,95	0,87	1500	0,67	25%	1,00	652,758	1	1,00	
Dado 4	1_Plano	Meio de Quadra	0,95	0,87	7220	0,67	261%	1,00	652,758	1	1,00	
Dado 5	1_Plano	Meio de Quadra	0,95	0,87	1250	0,67	38%	1,00	652,758	1	1,00	
Dado 6	1_Plano	Meio de Quadra	0,95	0,87	2750	0,67	38%	1,00	652,758	1	1,00	
Dado 7	1_Plano	Meio de Quadra	0,95	0,87	7004	0,67	250%	1,00	652,758	1	1,00	
Dado 8	7_Dedive 5 a 10%	Meio de Quadra	0,95	0,87	3151	0,67	58%	1,00	652,758	0,9	1,50	
Dado 9	1_Plano	Meio de Quadra	0,95	0,87	3000	0,67	50%	1,00	652,758	1	1,50	
AVALIANDO	1_Plano	Meio de Quadra		1,15	100	0,74		1,00	652,758	1	1,00	
Mínimo												
Máximo												

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

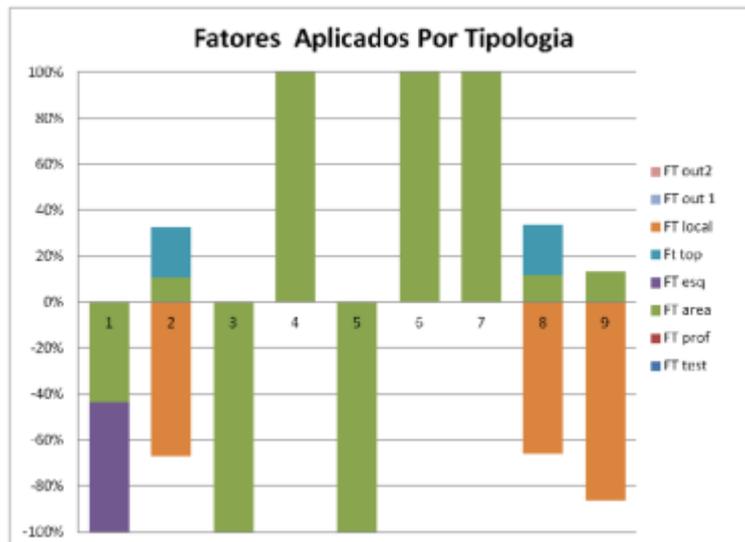
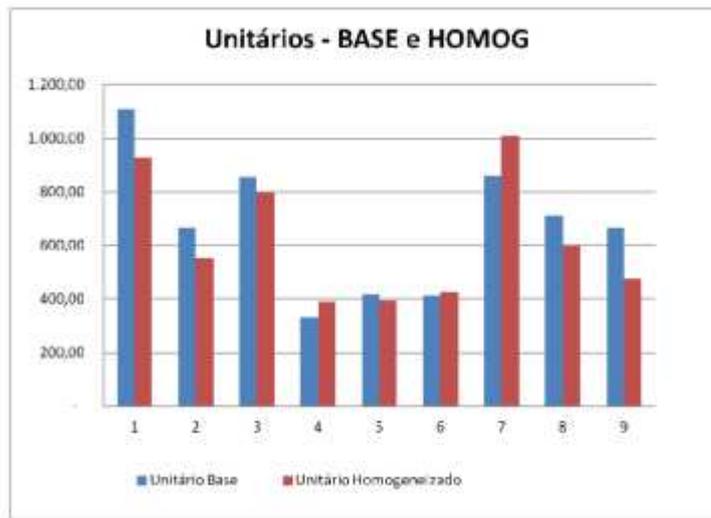
DADO	TRATAMENTO POR FATORES										
	Unitario BASE	FT test	FT prof	FT area	FT esq	FT top	FT local	FT out1	FT out2	FT total	
x											
Dado 1	1.107,62	-	-	0,07	0,09	-	-	-	-	0,84	
Dado 2	665,00	-	-	0,05	-	0,11	0,33	-	-	0,83	
Dado 3	855,00	-	-	0,07	-	-	-	-	-	0,93	
Dado 4	332,50	-	-	0,17	-	-	-	-	-	1,17	
Dado 5	418,00	-	-	0,06	-	-	-	-	-	0,94	
Dado 6	411,09	-	-	0,04	-	-	-	-	-	1,04	
Dado 7	861,29	-	-	0,17	-	-	-	-	-	1,17	
Dado 8	712,69	-	-	0,06	-	0,11	0,33	-	-	0,84	
Dado 9	665,00	-	-	0,05	-	-	0,33	-	-	0,72	
AVALIANDO											
Mínimo	332,50	-	-	0,48	0,09	-	0,33	-	-	0,52	
Máximo	1.107,62	-	-	0,17	-	0,11	-	-	-	1,17	

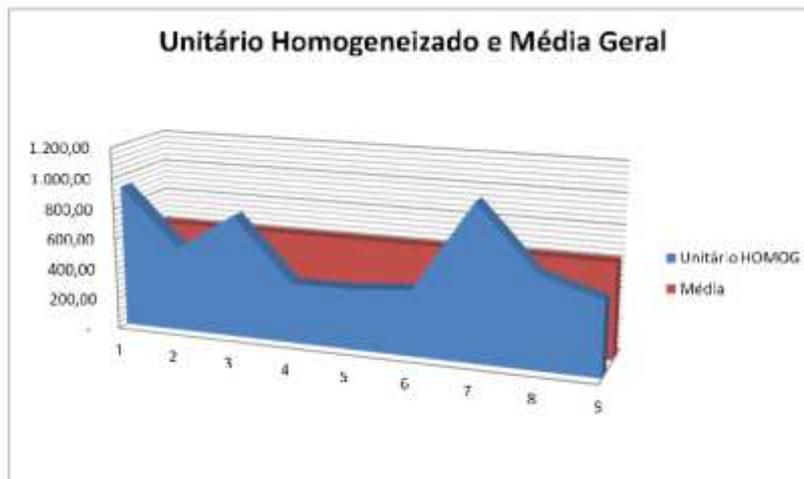
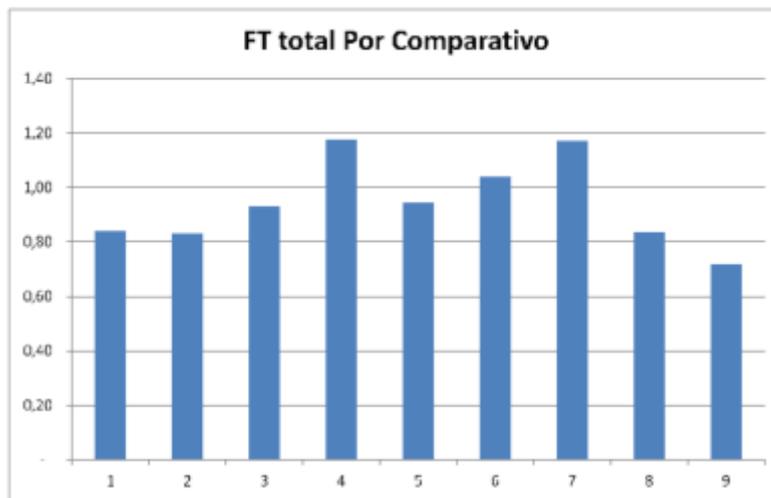
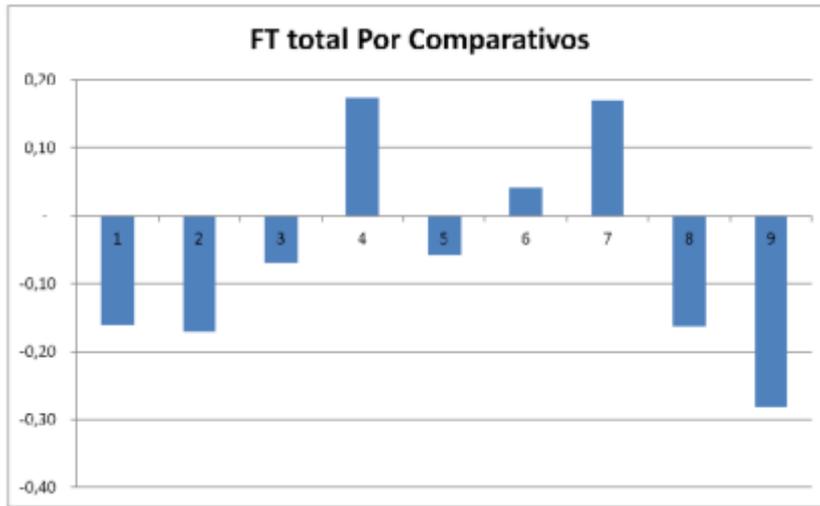
Mapa de Localização dos Elementos Comparativos.

18

Os cálculos resulta no seguinte conjunto final de valores para estimação do unitário de venda por m² de área de terreno, a saber:

DADO	Unitário HOMOG	Status	
x			Af da MD
Dado 1	928,92	Elim	96%
Dado 2	551,80	ok	17%
Dado 3	795,67	Elim	68%
Dado 4	390,37	ok	17%
Dado 5	394,15	ok	17%
Dado 6	427,79	ok	10%
Dado 7	1.007,37	Elim	113%
Dado 8	595,99	ok	26%
Dado 9	477,91	ok	1%





Saneamento da Amostra

Média Geral da Amostra	R\$	618,88	Numero de Dados	
Desvio médio		38%	Inicial	9
			Final	6
Saneamento dos Dados			Saneados	3

Média Saneada	R\$	473,00
Devio médio		18%

Intervalo de Confiança 80%		Campo de Arbitrio	
Termo Inferior	R\$	428,33	R\$ 402,05
Termo Superior	R\$	517,67	R\$ 543,95
Amplitude Intervalo		19%	

GRAU DE PRECISÃO GRAU III

21

Como as principais características foram tratadas, dimensão, localização e condição de consistência do terreno, iremos arbitrar a avaliação no termo médio, assim:

UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO = R\$ 473,00/ M2

3.4. – CALCULO DO VALOR DO TERRENO

Aplica-se o unitário determinado acima à área do terreno avaliando, assim:

Valor do terreno: R\$ 473,00/m² * 2.000,00 m² =

Valor do Terreno = R\$ 945.998,33;

Arredondando dentro dos limites permitido pela NORMA temos:

VALOR DO TERRENO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

- Outubro / 2.017 -

R\$ 950.000,00

(Novecentos e Cinquenta Mil Reais)

4 – AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA – MG.

A empresa BECAP COMÉRCIO DE AUTO LTDA., ofertou para o plano de recuperação judicial vários terrenos no município de Uberlândia, MG, localizados na Avenida Professora Minervina Cândida Oliveira, Antiga Rodovia BR-106, e Av. Santa Terezinha, conforme planilha abaixo, a saber:

22

Endereço do Imóvel	Bairro	Matrícula	Lote	Quadra	Área (m ²)
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	1	108	406,25
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	2	108	357,50
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	3	108	357,50
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	4	108	357,50
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	5	108	357,50
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	6	108	357,50
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	7	108	406,25
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	10	108	357,50
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	11	108	357,50
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	12	108	357,50
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	13	108	357,50
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	14	108	406,25
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	Área Remanescente	108	723,25
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	1	118	406,25
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	2	118	357,50
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	3	118	357,50
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	4	118	357,50
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	5	118	357,50
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	6	118	357,50
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	7	118	406,25
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	Área Remanescente	118	992,00

Área Total Dos Lotes**8751,50 m²**

PLANTA DO LOTEAMENTO ONDE ESTÃO LOCALIZADOS OS LOTES AVALIANDOS.



4.1. – METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Em função das características peculiares do imóvel em estudo, o valor de venda será apurado através de metodologia científica com utilização do método denominado “COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO”, observando-se o disposto na norma ABNT 14.653-2, mais precisamente o item 8.2.

24

Assim a pesquisa foi elaborada com estratégia de coletar dados de ofertas ou transações de venda e locação realizadas nas imediações da localização do imóvel objeto da lide, com amostragem restrita a terrenos similares ao avaliando, procurando-se observar o maior grau de semelhança quanto aos seus atributos intrínsecos e extrínsecos.

Como se torna impossível coletar elementos exatamente idênticos ao avaliando, as diferenças de atributos serão ajustadas através de critério normalizado de “Tratamento por Fatores”, como disposto no item 8.2.1.4.2 da norma 14.653-2 e norma de avaliação de imóveis urbanos do IBAPE.

4.2. – CRITÉRIOS DE APLICAÇÃO DOS FATORES – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - VENDA

Os critérios de homogeneização dos valores observam os seguintes procedimentos:

- Fator oferta: Considera-se que as ofertas de venda normalmente são majoradas para oferecer margem de negociação, assim, sendo usual a redução do valor dessas ofertas em 10%;
- Unitário BASE: Feito o ajuste acima, calcula-se o unitário BASE, pela relação do preço de venda pelas respectivas área de terreno;
- Correções por Fatores – serão aplicados os fatores conforme recomendação da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, assim:
 - TESTADA: Pela relação entre os coeficientes de testada do avaliando pelo comparativo ($FT_{test} = Ct_{ava} / Ct_{comp}$), coeficientes estes calculados de acordo com o critério previsto no item 10.3.1. b) da norma do IBAPE/SP, do com aplicação de função exponencial da proporção entre a frente projetada e a de referencia, pela expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

- PROFUNDIDADE: Pela relação entre os coeficientes de profundidade do avaliando pelo comparativo ($FT_{prof} = C_{p_ava} / C_{p_comp}$), coeficientes estes calculados de acordo com o critério previsto no item 10.3.1. a) da norma do IBAPE/SP, do com aplicação de função exponencial da proporção entre a frente projetada e a de referencia,

25

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \} \right]$$

pela expressão:

- ÁREA: ajustar o valor para ser valido para a área de terreno do avaliando seguindo a teoria da variação do unitário inversamente proporcional ao crescimento da área, daí: $FT_{área} = (\text{Área Avaliando} / \text{Área Comparativo})^{-0,125}$ ou $-0,25$ (ver abaixo);

3 - Fator de Área F_a :

É representado pela expressão empírica

$F_a = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$
na qual $n = 0,25 \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%
e $n = 0,125 \Rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

- FRENTES MULTIPLAS (FT_{esq}): Pelo critério do item 10.3.3 da norma do IBAPE;
 - LOCALIZAÇÃO: ajustar o valor para ser valido para a localização do avaliando, expressa pelo índice Local determinado em função de observação da valorização do local (característica da via – corredor ou secundária), assim: $FT_{local} = (IL_{avaliando} / IL_{comparativo})$;
 - De Topografia: : ajustar o valor para ser valido para a característica topográfica do avaliando, expressa pelos índices da norma do IBAPE ($top_{avaliando} = 1,0$ - plano), assim: $FT_{top} = (1/top_{comparativo})$;
- A norma recomenda a utilização dos ajustes em forma de soma, assim calculam-se os Unitários finais pela expressão:

Formulação:

$$FT_{total} = 1 + (FT_{test} - 1) + (FT_{prof} - 1) + (FT_{area} - 1) + (FT_{esq} - 1) + (FT_{top} - 1) + (FT_{local} - 1)$$

$$Unitário_{Homog} = Unitário_{base} * FT_{total}$$

- Resulta num conjunto de valores que deverá sofrer um tratamento por estatística descritiva, a saber:
 - a) Eliminam-se os elementos que apresentem variação com relação à média de mais de 30%;
 - b) Eliminam-se os elementos cuja correção supere os limites de norma – entre 0,5 e 2;
- Saneado desses elementos estima-se o unitário aplicável ao avaliando na média dos valores resultantes, propiciando a fixação de intervalo de confiança com 80% de probabilidade.

4.3. – CALCULO DO VALOR DO UNITÁRIO DE TERRENO.

Segue abaixo as planilhas de calculo das correções acima feitas com os elementos comparativos da amostra, calculadas para o seguinte **paradigma médio**:

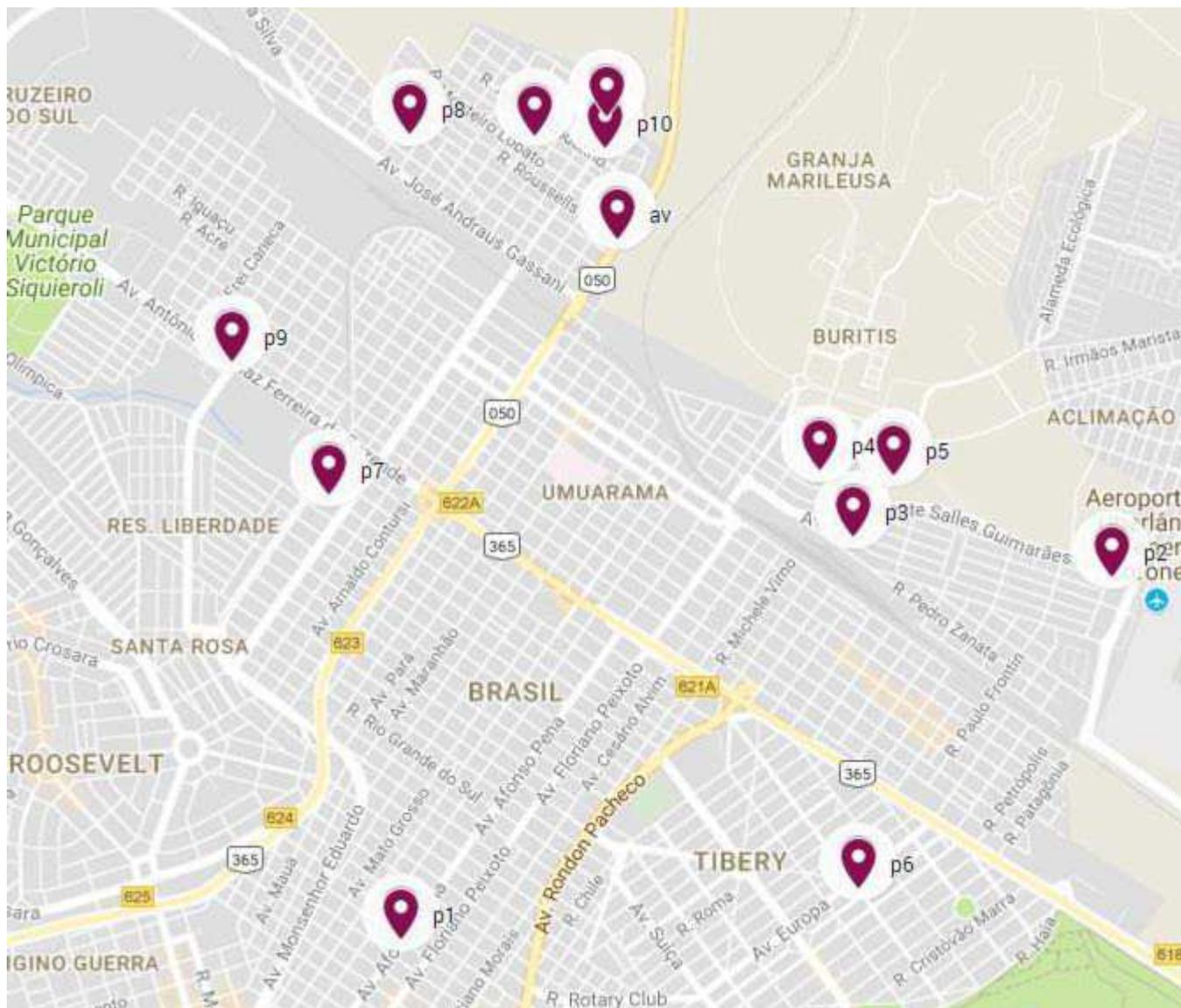
Paradigma Médio da Avaliação

Testada	11,00
Profundidade	32,50
Área	357,50
Topografia	1_Plano
Múltipla Frentes	Meio de Quadra
Local	1,00
Data	10/10/2017

SEGUE ABAIXO A PESQUISA E CÁLCULO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:**PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO**

DADO	TIPO	LOCALIZAÇÃO	CIDADE	BAIRRO	ENDEREÇO	GPS	TIPO DE VIA
X	X	X	X	X	X	X	X
Dado 1	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Av Afonso Pena	-18.904750,-48.267832	4_Coletores comercial
Dado 2	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Rua Jose Cecilio Domingues	-18.887967,-48.233183	3_Coletores residenciais
Dado 3	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Rua Francisco Candido Xavier	-18.888094,-48.246799	3_Coletores residenciais
Dado 4	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Rua Alberto Gomes	-18.882991,-48.247437	3_Coletores residenciais
Dado 5	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Av Laerte Caetano da Silva	-18.883211,-48.243833	3_Coletores residenciais
Dado 6	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Av Espanha	-18.902419,-48.246622	4_Coletores comercial
Dado 7	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Rua Jose Alves Garcia	-18.884141,-48.271335	3_Coletores residenciais
Dado 8	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Rua Gonçalves Ledo	-18.887402,-48.267364	3_Coletores residenciais
Dado 9	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Rua Antonio Thomaz Ferreira de Rezende	-18.877937,-48.276072	4_Coletores comercial
Dado 10	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Rua Comend. Alexandre Garcia	-18.888036,-48.257905	3_Coletores residenciais
Dado 11	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Rua Silvio Romero	-18.887438,-48.261298	3_Coletores residenciais
Dado 12	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Rua Das Sementes	-18.888571,-48.257791	3_Coletores residenciais
AVALIANDO	Terreno	Uberlândia	Uberlândia	Jd Umuarama	Avenida Professora Mirevina Cândida Oliveira	-18.872258,-48.257247	3_Coletores residenciais
Mínimo							
Máximo							

Mapa de Localização dos Comparativos.



PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

DADO	FONTE DA PESQUISA			VALOR			TERRENO	
	INDICE LOCAL	OFERTANTE / FONE	DATA	PREÇO	NEGÓCIO	TRANSAÇÃO	AREA TERRENO	FRENTE
x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dado 1	1,50	Ipanema - 34-3230-9700	10/08/2017	R\$ 1.100.000,00	Venda	Oferta	900,00	30,00
Dado 2	1,00	Modulo Imov - 34-3233-3600	10/08/2017	R\$ 480.000,00	Venda	Oferta	600,00	15,00
Dado 3	1,00	Veja Neg mob - 34-3211-9933	10/08/2017	R\$ 165.000,00	Venda	Oferta	250,00	10,00
Dado 4	1,00	André - 34-99921-2001	10/08/2017	R\$ 215.000,00	Venda	Oferta	333,00	10,00
Dado 5	1,00	Delta Imov - 34-3230-9900	10/08/2017	R\$ 192.000,00	Venda	Oferta	354,00	10,00
Dado 6	1,50	Everton - 34-99971-2858	10/08/2017	R\$ 300.000,00	Venda	Oferta	265,20	10,20
Dado 7	1,00	Habitual - 34-3228-2300	10/08/2017	R\$ 160.000,00	Venda	Oferta	400,00	10,00
Dado 8	1,00	Michel - 34-99663-5661	10/08/2017	R\$ 170.000,00	Venda	Oferta	500,00	12,50
Dado 9	1,50	Polo Imov - 34-3256-1111	10/08/2017	R\$ 1.000.000,00	Venda	Oferta	1.020,00	20,00
Dado 10	1,00	Lider Imov - 34-3231-0019	10/08/2017	R\$ 145.000,00	Venda	Oferta	252,00	12,00
Dado 11	1,00	Modulo Imov - 34-3233-3600	10/08/2017	R\$ 170.000,00	Venda	Oferta	375,00	10,00
Dado 12	1,00	Polo Imov - 34-3256-1111	10/08/2017	R\$ 155.000,00	Venda	Oferta	252,00	11,00
AVALIANDO	1,00		10/08/2017				357,50	11,00
Minimo								
Máximo								

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

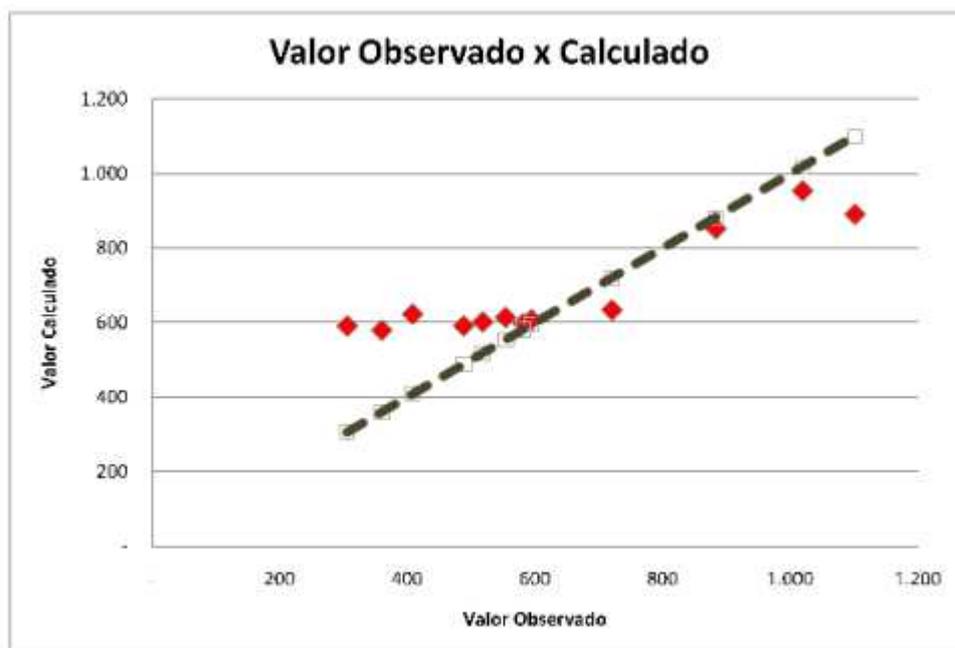
DADO	TOPOGRAFIA		F múltiplas	INDICES PRÉ- CALCULADOS								
	x	x		Ft Oferta	FT test	Prof	FT prof	Dif area	FT fmult	IGPM	topogra	Localiz
Dado 1	1_Plano	Meio de Quadra	x	0,9	1,15	30	1,00	152%	1,00	652,758	1	1,50
Dado 2	1_Plano	Esquina	x	0,9	1,08	40	1,00	68%	1,10	652,758	1	1,00
Dado 3	1_Plano	Meio de Quadra	x	0,9	1,00	25	1,00	30%	1,00	652,758	1	1,00
Dado 4	1_Plano	Meio de Quadra	x	0,9	1,00	33,3	1,00	7%	1,00	652,758	1	1,00
Dado 5	1_Plano	Meio de Quadra	x	0,9	1,00	35,4	1,00	1%	1,00	652,758	1	1,00
Dado 6	1_Plano	Meio de Quadra	x	0,9	1,00	26	1,00	26%	1,00	652,758	1	1,50
Dado 7	1_Plano	Meio de Quadra	x	0,9	1,00	40	1,00	12%	1,00	652,758	1	1,00
Dado 8	1_Plano	Meio de Quadra	x	0,9	1,05	40	1,00	40%	1,00	652,758	1	1,00
Dado 9	1_Plano	Meio de Quadra	x	0,9	1,15	51	0,97	185%	1,00	652,758	1	1,50
Dado 10	1_Plano	Meio de Quadra	x	0,9	1,04	21	0,92	30%	1,00	652,758	1	1,00
Dado 11	1_Plano	Esquina	x	0,9	1,00	37,5	1,00	5%	1,10	652,758	1	1,00
Dado 12	1_Plano	Meio de Quadra	x	0,9	1,02	22,90909	0,96	30%	1,00	652,758	1	1,00
AVAUANDO	1_Plano	Meio de Quadra	x	1,02	32,5	1,00	1,00	1,00	1,00	652,758	1	1,00
Mínimo												
Máximo												

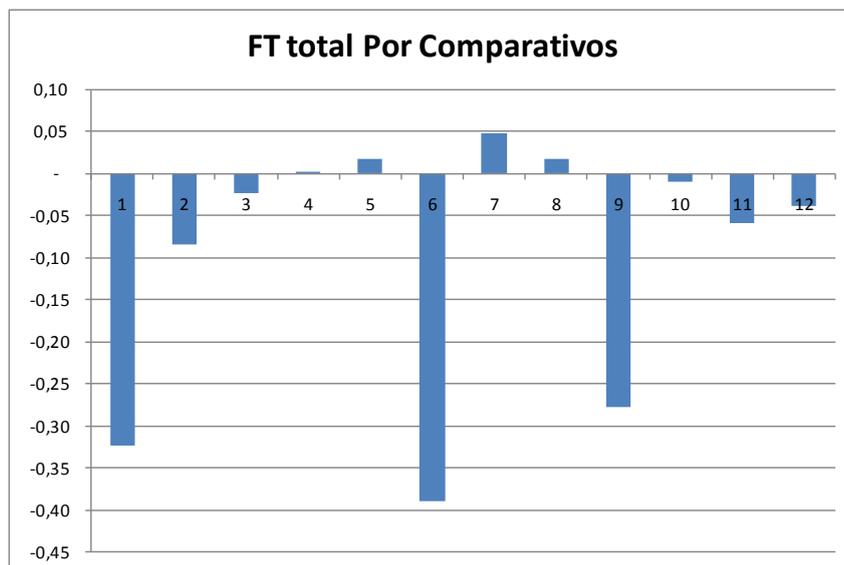
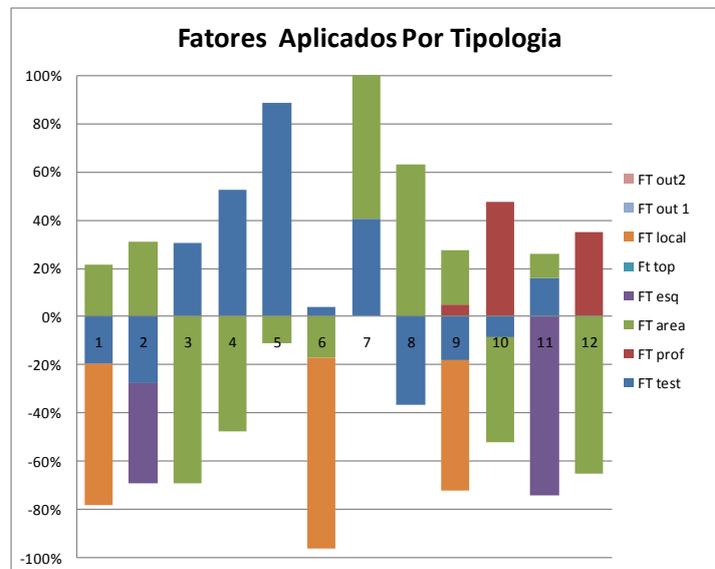
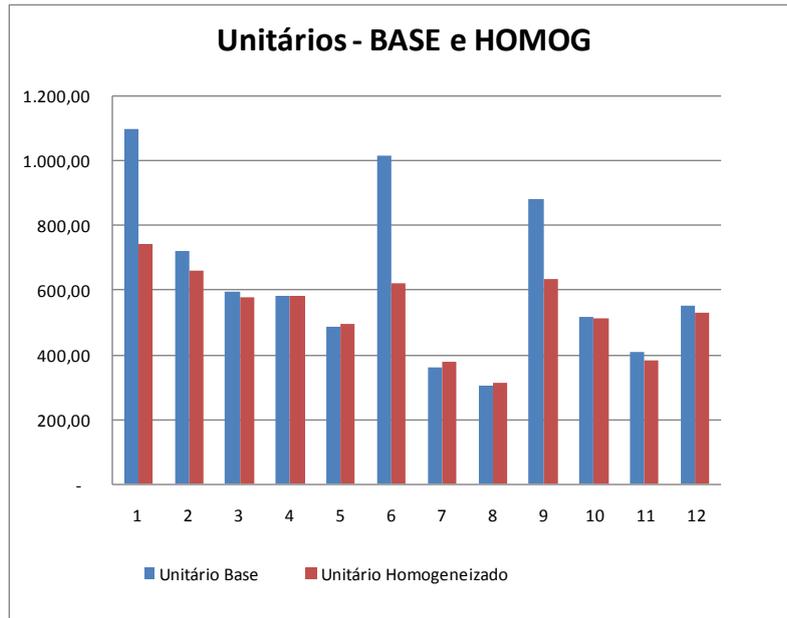
PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

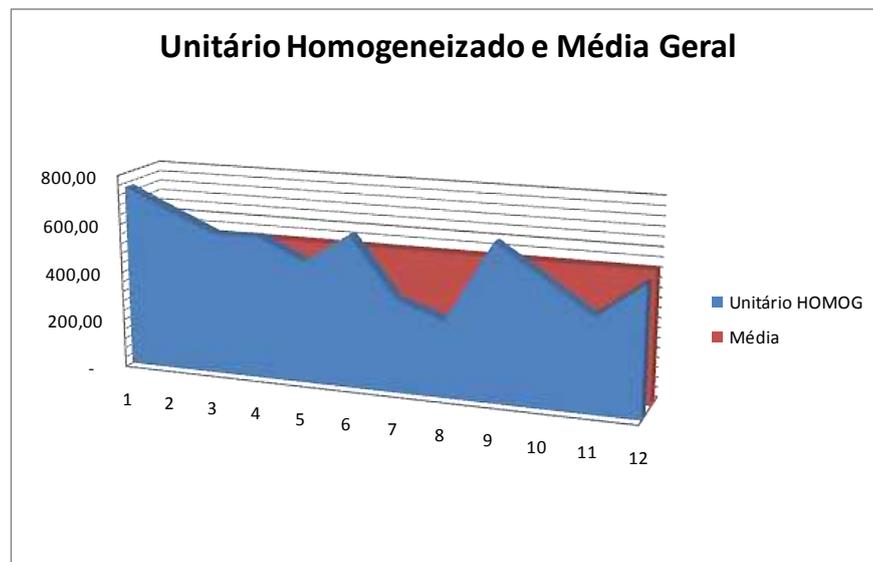
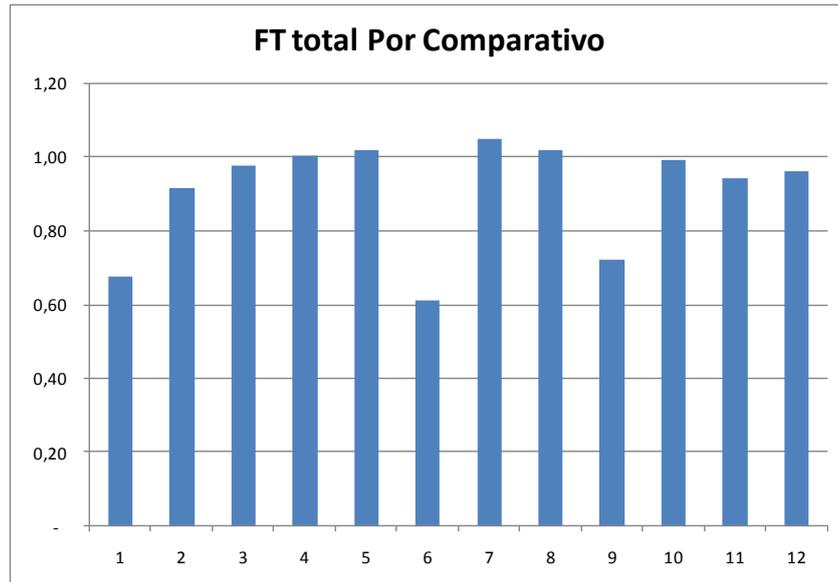
DADO	TRATAMENTO POR FATORES												FT total				
	Unitário BASE	FT test	FT prof	FT area	FT esq	Ft top	FT local	FT out 1	FT out2								
x																	
Dado 1	1.100,00	-	0,11	-	0,12	-	-	-	0,33	-	-	-	-	-	-	-	0,68
Dado 2	720,00	-	0,06	-	0,07	-	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,92
Dado 3	594,00	-	0,02	-	0,04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,98
Dado 4	581,08	-	0,02	-	0,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00
Dado 5	488,14	-	0,02	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,02
Dado 6	1.018,10	-	0,02	-	0,07	-	-	0,33	-	-	-	-	-	-	-	-	0,61
Dado 7	360,00	-	0,02	-	0,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,05
Dado 8	306,00	-	0,03	-	0,04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,02
Dado 9	882,35	-	0,11	0,03	0,14	-	-	-	0,33	-	-	-	-	-	-	-	0,72
Dado 10	517,86	-	0,02	0,09	0,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,99
Dado 11	408,00	-	0,02	-	0,01	-	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,94
Dado 12	553,57	-	-	0,04	0,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,96
AVAUANDO																	
Mínimo	306,00	-	0,11	-	0,36	-	0,09	-	0,33	-	-	-	-	-	-	-	0,61
Máximo	1.100,00	-	0,17	0,41	0,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,22

Os cálculos resulta no seguinte conjunto final de valores para estimação do unitário de venda por m² de área de terreno, a saber:

DADO	Unitário HOMOG	Status	
x			Af da MD
Dado 1	743,93	Elim	38%
Dado 2	659,38	ok	23%
Dado 3	579,46	ok	8%
Dado 4	582,04	ok	8%
Dado 5	496,33	ok	8%
Dado 6	620,98	ok	15%
Dado 7	377,18	ok	30%
Dado 8	311,38	Elim	42%
Dado 9	636,93	ok	18%
Dado 10	512,74	ok	5%
Dado 11	383,66	ok	29%
Dado 12	531,94	ok	1%





**Saneamento da Amostra**

Média Geral da Amostra	R\$	536,33	Numero de Dados	
Desvio médio		24%	Inicial	12
			Final	10
Saneamento dos Dados			Saneados	2

Média Saneada	R\$	538,07
Desvio médio		18%

Intervalo de Confiança 80%		Campo de Arbitrio	
Termo Inferior	R\$	498,18	R\$ 457,36
Termo Superior	R\$	577,95	R\$ 618,78
Amplitude Intervalo		15%	

GRAU DE PRECISÃO GRAU III

Como as principais características foram tratadas, dimensão, localização e condição de consistência do terreno, iremos arbitrar a avaliação no termo médio, assim:

UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO = R\$ 538,07/ M2

4.4. – CALCULO DO VALOR DOS LOTES DE TERRENOS

35

Aplica-se o unitário determinado acima à área dos terrenos avaliados, assim temos:

Endereço do Imóvel	Bairro	Matrícula	Lote	Quadra	Área (m ²)	Valor do Metro Quadrado do Lote (R\$/m ²)	Valor de Cada Lote (R\$)
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	1	108	406,25	538,07	R\$ 218.590,94
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	2	108	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	3	108	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	4	108	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	5	108	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	6	108	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	7	108	406,25	538,07	R\$ 218.590,94
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	10	108	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	11	108	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	12	108	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	13	108	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	14	108	406,25	538,07	R\$ 218.590,94
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	Área Remanescente	108	723,25	538,07	R\$ 389.159,13
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	1	118	406,25	538,07	R\$ 218.590,94
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	2	118	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	3	118	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	4	118	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	5	118	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	6	118	357,50	538,07	R\$ 192.360,03
Rodovia BR-106	Jardim Umuarama	29.200	7	118	406,25	538,07	R\$ 218.590,94
Av. Santa Terezinha	Jardim Umuarama	29.200	Área Remanescente	118	992,00	538,07	R\$ 533.765,44
Área Total dos Lotes					8751,50	Valor Total de Todos os Lotes	R\$ 4.708.919,61

Arredondando dentro dos limites permitido pela NORMA temos:

VALOR TOTAL DOS TERRENOS EM UBERLÂNDIA - MG

- Outubro / 2.017 -

R\$ 4.700.000,00

(Quatro Milhões e Setecentos Mil Reais)

36

5 – AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - SP. BAIRRO VILA MARIA: TERRENOS + CONSTRUÇÕES

5.1 – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

ENDEREÇOS

Rua Amambai nº 84/86, Matrícula nº 42.458, CEP 02115-000;

Rua Matias Ferrão ao LE nº 33, Matrícula nº 63.990, CEP 02115-010;

Rua Matias Ferrão ao LD nº 33, Matrículas nº 37.470/37.630, CEP 02115-010;

Bairro Vila Maria.

Município de São Paulo - SP.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO – FONTE GOOGLE EARTH



5.2 – CONTEXTO IMOBILIÁRIO QUE INFLUENCIA O VALOR DO IMÓVEL.

O local onde se posicionam os avaliandos, constitui-se de um bairro de uso misto, comercial e residencial, com topografia plana, com tendência de mercado estável.

Bairro possui todas as infraestruturas urbanas, tais como: rua asfaltadas com guias e sarjetas, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público próximo do avaliando, água potável tratada, rede de esgoto, rede de gás (COMGAS), rede de telefonia fixa e móvel.

Em função das características peculiares dos imóveis que serão avaliados no presente trabalho, e os dados disponíveis que encontramos no mercado de ofertas da região pesquisada, concluímos que a melhor metodologia de avaliação será o emprego do método “METODO EVOLUTIVO”, sendo então observadas, integralmente, as orientações do item 8.2 da NBR 14.653.

No método evolutivo o valor do imóvel é encontrado pela soma das parcelas do valor do terreno e construção, sendo que o terreno é avaliado pelo **MÉTODO COMPARATIVO** de ofertas obtidas em pesquisa realizada na região circunvizinha ao imóvel avaliado. E o valor das construções será obtido pela multiplicação da área construída pelo Índice CUB-SP que corresponde ao Custo Unitário da Construção Civil publicado mensalmente, e pelo “FATOR” da categoria da “TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” publicados pelo IBAPE-SP.

5.3 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS.

5.3.1 – CONSTITUIÇÃO E OCUPAÇÃO.

Trata-se de três imóveis urbanos com dimensões variáveis, sendo que todos os lotes possuem 100% da sua área de ocupação construída, com edificações do tipo prédio de escritórios de padrão comercial.

As construções são de concreto armado em três pavimentos, com banheiros masculino e feminino, copa, refeitórios, e vestiários.

Pisos cerâmicos, azulejos nas áreas molhadas, e caixilhos de alumínio, instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de conservação.

Os referidos imóveis podem ser classificados como sendo do “TIPO PRÉDIO DE ESCRITÓRIO DE PADRÃO MÉDIO SEM ELEVADOR” com idade aparente de 15 anos.

Para uma melhor compreensão das características das construções descritas acima vide fotos no anexo 02:

5.3.2 – PARAMETROS DE CÁLCULO DAS CONSTRUÇÕES.

38

Para determinação do valor das construções foi adotado os coeficientes da Tabela dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE, com a descrição e classificação de cada uma das construções, **vide anexo 03, ou seja: Fator Padrão Construtivo = 1,86.**

Foi considerada também na avaliação dos imóveis a questão da obsolescência o que será feita pela tabela de “Ross-Heideck”, com os seguintes parâmetros:

- Depreciação das Construções:
 - Tabela de Ross-Heideck, idade em % da vida referencial, adotado Vida Referencial = 80 anos;
 - Idade Real da Construção = 15 anos , Idade em % de Vida Referencial=20%, Estado de Conservação “c” regular, Coeficiente “K”= 0,858, Coeficiente de Obsolescência = 0,8864;

Para determinação dos valores das construções adotaremos o valor do CUSTO DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE SÃO PAULO – CUB – SINDUSCON - SP, de setembro de 2017, publicado no site do SINDUSCON/SP, que corresponde ao valor de **R\$ 1.322,57 / m² para o padrão R8-N.**

Ano: 2017

Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total	
Mês	Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total
JAN	1.295,95
FEV	1.296,39
MAR	1.297,15
ABR	1.295,56
MAI	1.308,93
JUN	1.317,04
JUL	1.317,48
AGO	1.319,13
SET	1.322,57

5.4 – VALOR DA CONSTRUÇÃO.

Conforme descrição contida, no anexo 03, no memorial dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos:

Valor da Construção = Área Construída x Fator Construção x CUB x Fator Obsolescência.

39

Endereço do Imóvel	Matrícula	Área Construída Dentro do Lote (m²)	Fator Construção	CUB (custo unit. Básico da construção civi) R\$/m²	Fato Obsolescência	Valor da Construção (R\$)
Rua Amambai nº 84/86	42.458	900,00	1,86	R\$ 1.322,57	0,8864	R\$ 1.962.473,80
Rua Mathias Ferrão LD 33	37.470+37.630	950,00	1,86	R\$ 1.322,57	0,8865	R\$ 2.071.733,82
Rua Mathias Ferrão LE 33	63.990	498,00	1,86	R\$ 1.322,57	0,8866	R\$ 1.086.147,19

Valor das Construções R\$ 5.120.354,82

5.5 – DIRETRIZES DA AVALIAÇÃO DO TERRENO.

5.5.1 – O TERRENO.

Atendendo ao disposto em 7.3.2 da NBR 14.653-2, vem:

Localização: Meio de quadra, com acesso direto pela via pública;

Utilização Atual: Prédio Comercial, sendo a presente utilização adequada em relação à vocação do entorno;

Infraestrutura Urbana: As vias na frente e no entorno do imóvel avaliado contam com pavimentação, e fornecimento de energia elétrica;

Topografia do avaliando: topografia plana.

Formato dos Terrenos: Retangular, vide tabela;

5.5.2 – LEVANTAMENTOS DA AMOSTRA PARA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS.

Período da Pesquisa: De 20 de setembro de 2017;

Tipo de Terrenos Levantados: o Signatário elaborou pesquisa de terrenos urbanos, com e sem construções;

40

Região Abrangida: Nas proximidades dos imóveis avaliados;

Coleta de Dados: Foram pesquisados imóveis similares aos avaliados, tendo sido obtido os seguintes comparativos descritos na tabela abaixo, que segue;

Observação: Sobre os valores ofertados foi aplicado um fator redutor de 10 % (Fator = 0,90), que corresponde ao desconto dado nas negociações para efetuar a venda.

5.5.3 – AVALIAÇÃO DO LOTE DE 331,60 m² (16,58 m x 20 m).

5.5.3.1 -METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Em função das características peculiares do imóvel em estudo, o valor de venda será apurado através de metodologia científica com utilização do método denominado “COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO”, observando-se o disposto na norma ABNT 14.653-2, mais precisamente o item 8.2.

Assim a pesquisa foi elaborada com estratégia de coletar dados de ofertas ou transações de venda e locação realizadas nas imediações da localização do imóvel objeto da lide, com amostragem restrita a terrenos similares ao avaliando, procurando-se observar o maior grau de semelhança quanto aos seus atributos intrínsecos e extrínsecos.

Como se torna impossível coletar elementos exatamente idênticos ao avaliando, as diferenças de atributos serão ajustadas através de critério normalizado de “Tratamento por Fatores”, como disposto no item 8.2.1.4.2 da norma 14.653-2 e norma de avaliação de imóveis urbanos do IBAPE.

5.5.3.2 – CRITÉRIOS DE APLICAÇÃO DOS FATORES – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - VENDA

Os critérios de homogeneização dos valores observam os seguintes procedimentos:

41

- Fator oferta: Considera-se que as ofertas de venda normalmente são majoradas para oferecer margem de negociação, assim, sendo usual a redução do valor dessas ofertas em 10%;
- Unitário BASE: Feito o ajuste acima, calcula-se o unitário BASE, pela relação do preço de venda pelas respectivas área de terreno;
- Correções por Fatores – serão aplicados os fatores conforme recomendação da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, assim:
 - TESTADA: Pela relação entre os coeficientes de testada do avaliando pelo comparativo ($FT_{test} = Ct_{ava} / Ct_{comp}$), coeficientes estes calculados de acordo com o critério previsto no item 10.3.1. b) da norma do IBAPE/SP, do com aplicação de função exponencial da proporção entre a frente projetada e a de referencia, pela expressão:

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

- PROFUNDIDADE: Pela relação entre os coeficientes de profundidade do avaliando pelo comparativo ($FT_{prof} = Cp_{ava} / Cp_{comp}$), coeficientes estes calculados de acordo com o critério previsto no item 10.3.1. a) da norma do IBAPE/SP, do com aplicação de função exponencial da proporção entre a frente projetada e a de referencia,

$$C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \}]$$

pela expressão:

- ÁREA: ajustar o valor para ser valido para a área de terreno do avaliando seguindo a teoria da variação do unitário inversamente proporcional ao crescimento da área, daí:
 $FT_{área} = (\text{Área Avaliando} / \text{Área Comparativo})^{-0,125}$ ou $-0,25$ (ver abaixo);

3 - Fator de Área F_a :

É representado pela expressão empírica

$F_a = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$
na qual $n = 0,25 \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%
e $n = 0,125 \Rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

- FRENTE MULTIPLAS (FT esq): Pelo critério do item 10.3.3 da norma do IBAPE;
 - LOCALIZAÇÃO: ajustar o valor para ser valido para a localização do avaliando, expressa pelo índice Local determinado em função de observação da valorização do local, assim: $FT\ local = (IL\ avaliando / IL\ comparativo)$;
 - De Topografia: : ajustar o valor para ser valido para a característica topográfica do avaliando, expressa pelos índices da norma do IBAPE (top avaliando = 1,0 - plano), assim: $FT\ top = (1/top\ comparativo)$;
- A norma recomenda a utilização dos ajustes em forma de soma, assim calculam-se os Unitários finais pela expressão

Formulação:

$$FT\ total = 1 + (FT\ test-1) + (FT\ prof - 1) + (FT\ area - 1) + (FT\ esq - 1) + (FT\ top - 1) + (FT\ local - 1)$$

$$Unitário\ Homog = Unitário\ base * FT\ total$$

- Resulta num conjunto de valores que deverá sofrer um tratamento por estatística descritiva, a saber:
 - 1) Eliminam-se os elementos que apresentem variação com relação à média de mais de 30%;
 - 2) Eliminam-se os elementos cuja correção supere os limites de norma – entre 0,5 e 2;
- Saneado desses elementos estima-se o unitário aplicável ao avaliando na média dos valores resultantes, propiciando a fixação de intervalo de confiança com 80% de probabilidade.

5.5.3.3 – CALCULO DO VALOR DO UNITÁRIO DE TERRENO

Segue abaixo as planilhas de calculo das correções acima feitas com os elementos comparativos da amostra, calculadas para o seguinte paradigma:

Paradigma da Avaliação

Testada	16,58
---------	-------

Profundidade	20,00
Área	331,60
Topografia	1_Plano
Múltipla Frentes	Meio de Quadra
Local	310,00
Data	20/09/2017

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

LOCALIZAÇÃO						
DADO	TIPO	CIDADE	BAIRRO	ENDEREÇO	GPS	Set/Qd
x	x	x	x	x	x	x
Dado 1	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Sobral Junior 683	-23.504707,-46.580717	65/82
Dado 2	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Alcantara	-23.523592,-46.591213	64/221
Dado 3	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Avenida Alberto Byington	-23.502094,-46.580420	65/64
Dado 4	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Kaneda	-23.502323,-46.578816	65/64
Dado 5	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Filipe Bandeira 299	-23.505483,-46.582213	65/102
Dado 6	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Dr. Afonso Vergueiro 1088	-23.518168,-46.583823	64/55
Dado 7	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Sargento Agostinho Ferreira 382	-23.502115,-46.588552	65/54
Dado 8	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Saboia de Medeiros	-23.496214,-46.580124	65/8
Dado 9	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Vianópolis 381	-23.503823,-46.582017	65/62
Dado 10	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua da Gavea 455	-23.511836,-46.589127	64/82
Dado 11	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Frei Tarcísio 150	-23.517288,-46.593878	64/87
Dado 12	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Curuçá, 549	-23.512783,-46.590548	64/95
Dado 13	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Soldado João Rodrigues, 277	-23.507185,-46.574898	65/109
Dado 14	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Herói da Força Expedicionária	-23.513376,-46.588044	63/30
Dado 15	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Padre Saboia de Medeiros, 109	-23.496074,-46.581883	65/29
Dado 16	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Avenida Alberto Byington, 1153	-23.505289,-46.591901	65/81
Dado 17	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Porangatu, 367	-23.505340,-46.589174	65/84
AVALIANDO	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Matias Ferrão	-23.526873,-46.590955	64/216

Mínimo

Máximo

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

FONTE DA PESQUISA				VALOR			TERRENO	
DADO	ÍNDICE LOCAL	OFERTANTE / FONE	DATA	PREÇO	NEGÓCIO	TRANSAÇÃO	ÁREA TERRENO	FRENTE
x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dado 1	297,00	Mirante Sol.: 2971-7963	08/08/2017	R\$ 1.595.000,00	Venda	Oferta	626,00	13,00
Dado 2	319,00	Lopes: 2971-4600	08/08/2017	R\$ 798.000,00	Venda	Oferta	328,00	10,00
Dado 3	298,00	Karisma: 4302-7751	08/08/2017	R\$ 1.050.000,00	Venda	Oferta	480,00	10,00
Dado 4	297,00	Lopes: 2971-4600	08/08/2017	R\$ 500.000,00	Venda	Oferta	232,00	8,00
Dado 5	298,00	Grupo Lupa: 2813-6000	08/08/2017	R\$ 640.000,00	Venda	Oferta	292,00	7,00
Dado 6	324,00	Loyd Plus: 2182-8288	08/08/2017	R\$ 1.600.000,00	Venda	Oferta	500,00	10,00
Dado 7	296,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 900.000,00	Venda	Oferta	313,00	10,00
Dado 8	298,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 800.000,00	Venda	Oferta	360,00	12,00
Dado 9	298,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 730.000,00	Venda	Oferta	442,00	10,00
Dado 10	329,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 275.000,00	Venda	Oferta	80,00	8,00
Dado 11	330,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 400.000,00	Venda	Oferta	230,00	10,00
Dado 12	339,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 2.100.000,00	Venda	Oferta	500,00	10,00
Dado 13	299,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 560.000,00	Venda	Oferta	330,00	14,00
Dado 14	234,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 880.000,00	Venda	Oferta	360,00	12,00
Dado 15	300,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 600.000,00	Venda	Oferta	250,00	5,00
Dado 16	314,00	Grupo Lupa: 2813-6000	08/08/2017	R\$ 1.160.000,00	Venda	Oferta	387,00	12,00
Dado 17	298,00	Grupo Lupa: 2813-6000	08/08/2017	R\$ 1.100.000,00	Venda	Oferta	608,00	14,00
AVALIANDO	310,00		08/08/2017				331,60	16,58

Mínimo

Máximo

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

DADO	TOPOGRAFIA	F múltiplas	CONSTRUÇÃO					Outro	FOTO
			ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO	faixa	IDADE	CONSERVAÇÃO		
x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Dado 1	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 2	1_Plano	Meio de Quadra	208,00	124_Casa Simples	Med	40	D		
Dado 3	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 4	1_Plano	Meio de Quadra	50,00	222_Galpão Simples	Med	30	E		
Dado 5	1_Plano	Meio de Quadra	70,00	222_Galpão Simples	Med	30	E		
Dado 6	1_Plano	Esquina	300,00	124_Casa Simples	Med	40	D		
Dado 7	7_Declive 5 a 10%	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 8	7_Declive 5 a 10%	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 9	3_Aclive <10%	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 10	1_Plano	Meio de Quadra	50,00	124_Casa Simples	Med	30	E		
Dado 11	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 12	1_Plano	Meio de Quadra	300,00	222_Galpão Simples	Med	30	E		
Dado 13	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 14	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 15	1_Plano	Meio de Quadra	50,00	222_Galpão Simples	Med	30	D		
Dado 16	6_Declive até 5%	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 17	1_Plano	Meio de Quadra	90,00	124_Casa Simples	Med	30	D		
AVALIANDO	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		

Mínimo
Máximo

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

DADO	ÍNDICES PRÉ-CALCULADOS											
	ft Oferta	ft test	Prof	ft prof	Dif area	ft mult	IGPM	RBN	ft topografia	Localiz	ft padrão	K ross
x	0,9	x	x	x		x			x		x	x
Dado 1	0,9	1,07	48,15	0,98	89%	1,00	648,409	1317,04	1	297,00	0	0,926
Dado 2	0,9	1,00	32,80	1,00	1%	1,00	648,409	1317,04	1	319,00	1,056	0,533
Dado 3	0,9	1,00	48,00	0,98	45%	1,00	648,409	1317,04	1	298,00	0	0,926
Dado 4	0,9	0,95	29,00	1,00	30%	1,00	648,409	1317,04	1	297,00	0,726	0,610
Dado 5	0,9	0,91	41,71	1,00	12%	1,00	648,409	1317,04	1	298,00	0,726	0,610
Dado 6	0,9	1,00	50,00	0,98	51%	1,10	648,409	1317,04	1	324,00	1,056	0,533
Dado 7	0,9	1,00	31,30	1,00	6%	1,00	648,409	1317,04	0,9	296,00	0	0,926
Dado 8	0,9	1,05	30,00	1,00	9%	1,00	648,409	1317,04	0,9	298,00	0	0,926
Dado 9	0,9	1,00	44,20	1,00	33%	1,00	648,409	1317,04	0,95	298,00	0	0,926
Dado 10	0,9	0,95	10,00	0,71	76%	1,00	648,409	1317,04	1	329,00	1,056	0,610
Dado 11	0,9	1,00	23,00	1,00	31%	1,00	648,409	1317,04	1	330,00	0	0,926
Dado 12	0,9	1,00	50,00	0,98	51%	1,00	648,409	1317,04	1	339,00	0,726	0,610
Dado 13	0,9	1,09	29,57	1,00	0%	1,00	648,409	1317,04	1	299,00	0	0,926
Dado 14	0,9	1,05	30,00	1,00	9%	1,00	648,409	1317,04	1	234,00	0	0,926
Dado 15	0,9	0,84	50,00	0,98	25%	1,00	648,409	1317,04	1	300,00	0,726	0,659
Dado 16	0,9	1,05	32,25	1,00	17%	1,00	648,409	1317,04	0,95	314,00	0	0,926
Dado 17	0,9	1,09	43,43	1,00	83%	1,00	648,409	1317,04	1	298,00	1,056	0,659
AVALIANDO		1,13	20	1,00		1,00	648,409		1	310,00	0	0,926

Mínimo
Máximo

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

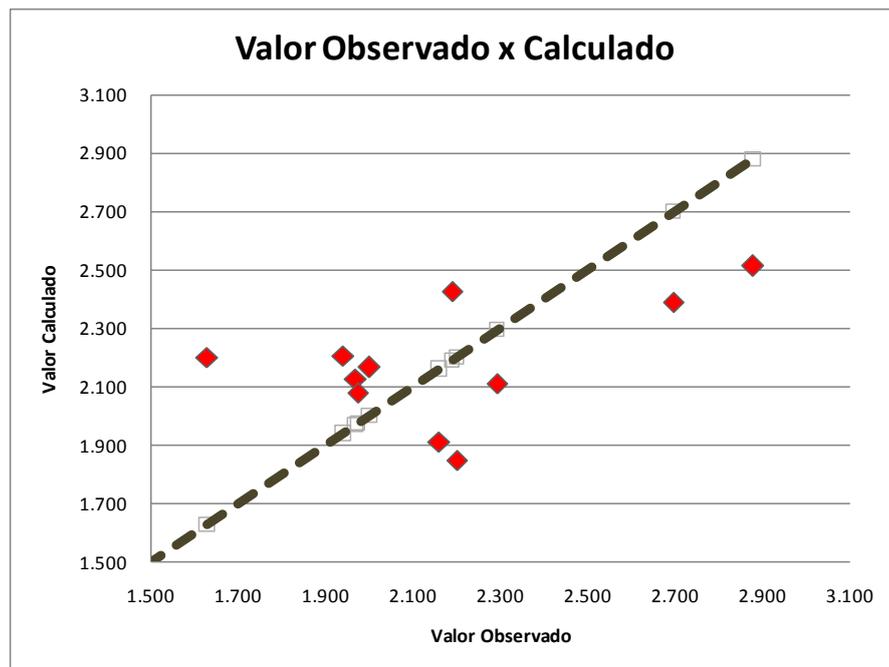
ÍNDICES PRÉ - CALCULADOS													
DADO	FT Oferta	FT test	Prof	FT prof	Dif area	FT fmult	IGPM	RRN	FT topografia	Localiz	FT padrão	K ross	
x	0,9	x	x	x			x		x		x	x	
Dado 1	0,9	1,07	48,15	0,98	25%	1,00	648,409	1317,04	1	297,00	0	0,926	
Dado 2	0,9	1,00	32,80	1,00	34%	1,00	648,409	1317,04	1	319,00	1,056	0,533	
Dado 3	0,9	1,00	48,00	0,98	4%	1,00	648,409	1317,04	1	298,00	0	0,926	
Dado 4	0,9	0,95	29,00	1,00	54%	1,00	648,409	1317,04	1	297,00	0,726	0,610	
Dado 5	0,9	0,91	41,71	1,00	42%	1,00	648,409	1317,04	1	298,00	0,726	0,610	
Dado 6	0,9	1,00	50,00	0,98	0%	1,10	648,409	1317,04	1	324,00	1,056	0,533	45
Dado 7	0,9	1,00	31,30	1,00	37%	1,00	648,409	1317,04	0,9	296,00	0	0,926	
Dado 8	0,9	1,05	30,00	1,00	28%	1,00	648,409	1317,04	0,9	298,00	0	0,926	
Dado 9	0,9	1,00	44,20	1,00	12%	1,00	648,409	1317,04	0,95	298,00	0	0,926	
Dado 10	0,9	0,95	10,00	0,71	84%	1,00	648,409	1317,04	1	329,00	1,056	0,610	
Dado 11	0,9	1,00	23,00	1,00	54%	1,00	648,409	1317,04	1	330,00	0	0,926	
Dado 12	0,9	1,00	50,00	0,98	0%	1,00	648,409	1317,04	1	339,00	0,726	0,610	
Dado 13	0,9	1,09	23,57	1,00	34%	1,00	648,409	1317,04	1	299,00	0	0,926	
Dado 14	0,9	1,05	30,00	1,00	28%	1,00	648,409	1317,04	1	234,00	0	0,926	
Dado 15	0,9	0,84	50,00	0,98	50%	1,00	648,409	1317,04	1	300,00	0,726	0,659	
Dado 16	0,9	1,05	32,25	1,00	23%	1,00	648,409	1317,04	0,95	314,00	0	0,926	
Dado 17	0,9	1,09	43,43	1,00	22%	1,00	648,409	1317,04	1	298,00	1,056	0,659	
AVALIANDO		1,00	50	0,98		1,00	648,409		1	310,00	0	0,926	
Mínimo													
Máximo													

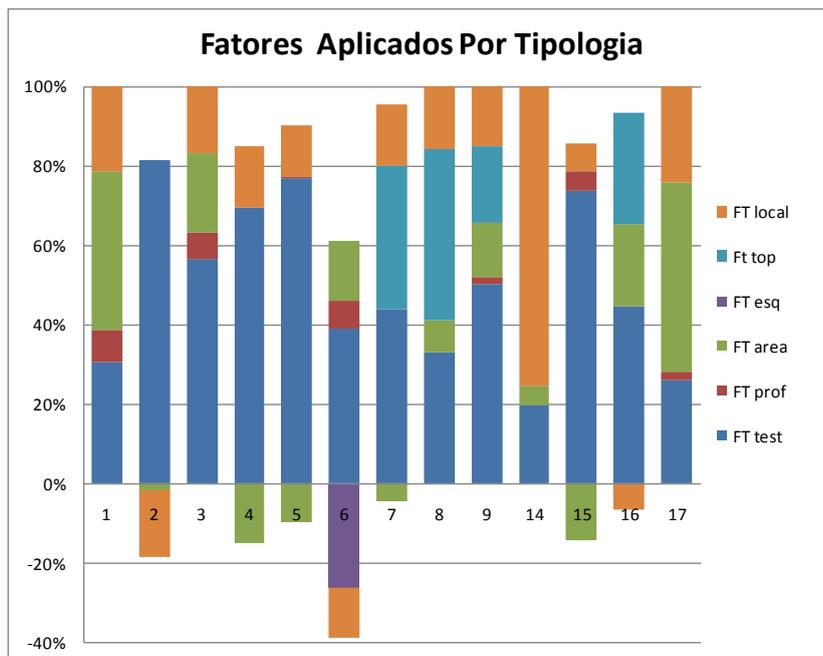
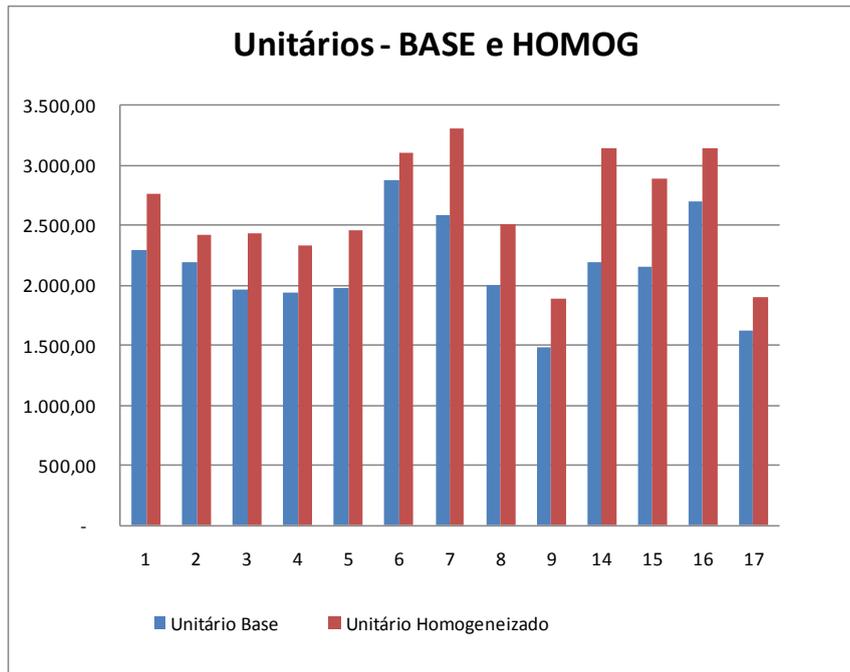
PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

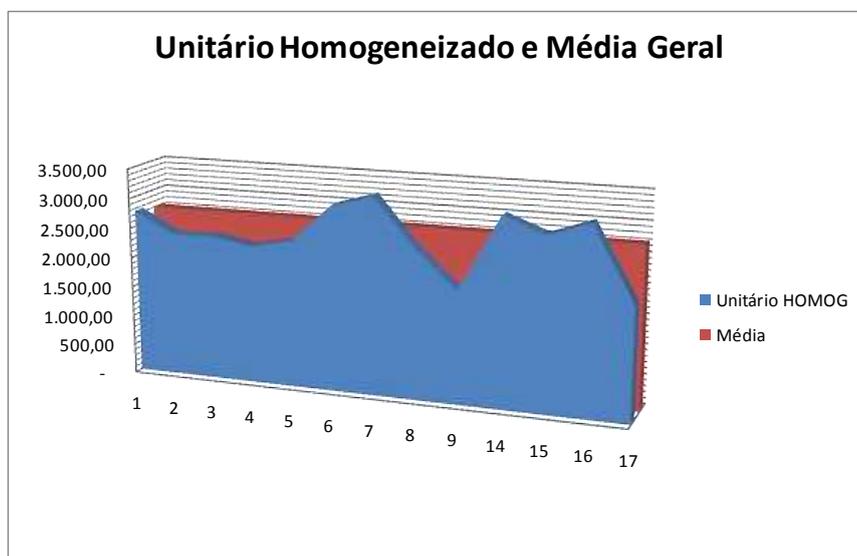
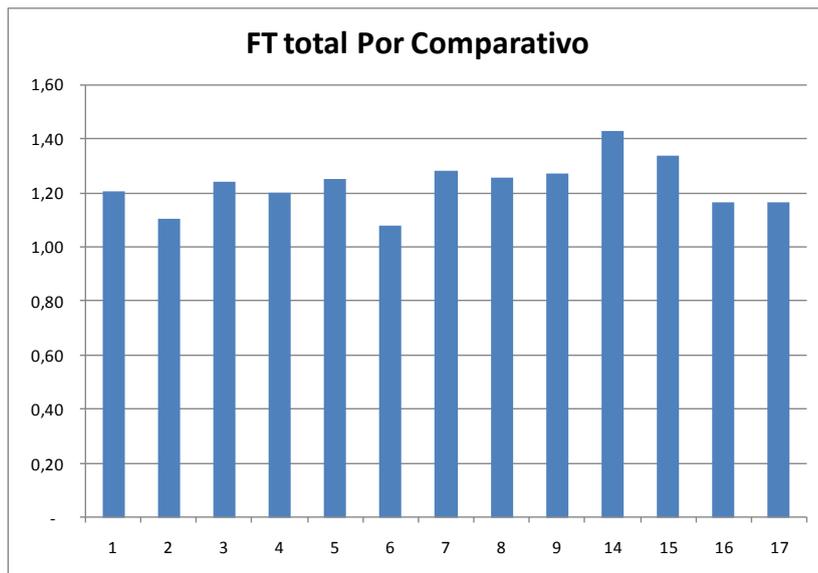
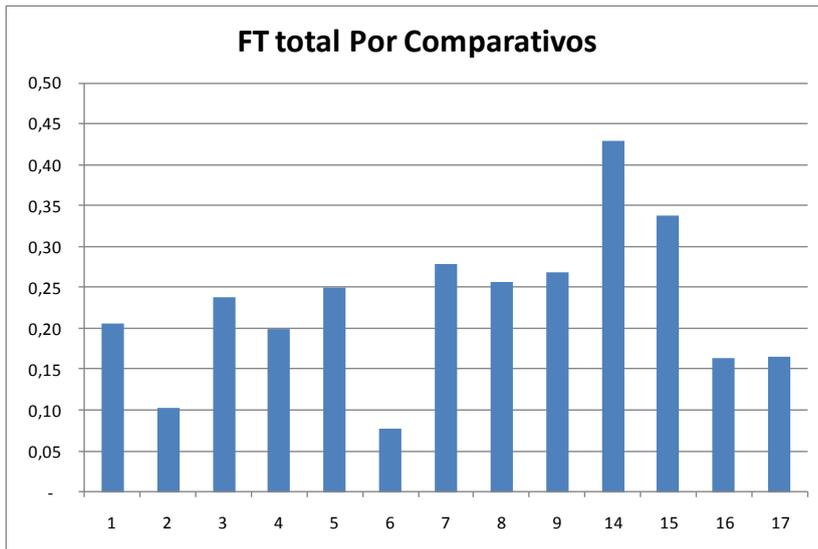
TRATAMENTO POR FATORES										
DADO	Unitário BASE	FT test	FT prof	FT area	FT esq	FT top	FT local	FT total	Interv. Ajuste	
x										
Dado 1	2.293,13	0,06	0,02	0,08	-	-	0,04	1,21	ok	
Dado 2	2.189,28	0,13	-	0,00	-	-	0,03	1,10	ok	
Dado 3	1.968,75	0,13	0,02	0,05	-	-	0,04	1,24	ok	
Dado 4	1.939,56	0,20	-	0,04	-	-	0,04	1,20	ok	
Dado 5	1.972,50	0,24	0,00	0,03	-	-	0,04	1,25	ok	
Dado 6	2.879,66	0,13	0,02	0,05	0,09	-	0,04	1,08	ok	
Dado 7	2.587,86	0,13	-	0,01	-	0,11	0,05	1,28	ok	
Dado 8	2.000,00	0,08	-	0,02	-	0,11	0,04	1,26	ok	
Dado 9	1.486,43	0,13	0,00	0,04	-	0,05	0,04	1,27	ok	
Dado 10	3.093,35	0,20	0,41	0,16	-	-	0,06	1,39	ok	
Dado 11	1.565,22	0,13	-	0,04	-	-	0,06	1,03	ok	
Dado 12	3.779,73	0,13	0,02	0,05	-	-	0,09	1,13	ok	
Dado 13	1.527,27	0,04	-	0,00	-	-	0,04	1,08	ok	
Dado 14	2.200,00	0,08	-	0,02	-	-	0,32	1,43	ok	
Dado 15	2.159,90	0,35	0,02	0,07	-	-	0,03	1,34	ok	
Dado 16	2.697,67	0,08	-	0,04	-	0,05	0,01	1,16	ok	
Dado 17	1.628,19	0,04	0,00	0,08	-	-	0,04	1,17	ok	
AVALIANDO										
Mínimo	1.486,43	0,04	-	0,35	0,09	-	0,09	1,03		
Máximo	3.779,73	0,35	0,41	0,08	-	0,11	0,32	1,43		

Os cálculos resulta no seguinte conjunto final de valores para estimação do unitário de venda por m2 de área de terreno, a saber:

DADO	Unitário HOMOG	Status	Af da MD
x			Af da MD
Dado 1	2.764,59	ok	5%
Dado 2	2.416,53	ok	8%
Dado 3	2.437,77	ok	8%
Dado 4	2.327,36	ok	12%
Dado 5	2.466,44	ok	7%
Dado 6	3.101,12	ok	18%
Dado 7	3.309,41	ok	25%
Dado 8	2.512,63	ok	5%
Dado 9	1.886,39	ok	28%
Dado 10	4.310,47	Elim	63%
Dado 11	1.611,28	Elim	39%
Dado 12	4.254,00	Elim	61%
Dado 13	1.647,58	Elim	38%
Dado 14	3.145,39	ok	19%
Dado 15	2.890,38	ok	10%
Dado 16	3.138,61	ok	19%
Dado 17	1.897,65	ok	28%







Saneamento da Amostra			
Média Geral da Amostra	R\$	2.712,80	Numero de Dados
Desvio médio		29%	Inicial 17
			Final 13
Saneamento dos Dados			Saneados 4
Média Saneada			
	R\$	2.638,02	
Devio médio		18%	
Intervalo de Confiança 80%		Campo de Arbitrio	
Termo Inferior	R\$	2.472,67	R\$ 2.242,32
Termo Superior	R\$	2.803,37	R\$ 3.033,72
Amplitude Intervalo		13%	
GRAU DE PRECISÃO	GRAU III		

Como as principais características foram tratadas, dimensão, localização e condição de consistência do terreno, iremos arbitrar a avaliação no termo médio, assim:

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO = R\$ 2.638,02/ M2

5.5.3.4. – CALCULO DO VALOR DO TERRENO

Aplica-se o unitário determinado acima à área do terreno avaliando, assim:

Valor do terreno: R\$ 2.638,02/m² * 331,60 m² =

Valor do Terreno = R\$ 874.767,43;

5.5.4 – AVALIAÇÃO DO LOTE DE 500,00 m² (10,00 m x 50,00 m).

5.5.4.1 - METODOLOGIA UTILIZADA NAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS.

Em função das características peculiares do imóvel em estudo, o valor de venda será apurado através de metodologia científica com utilização do método denominado “COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO”, observando-se o disposto na norma ABNT 14.653-2, mais precisamente o item 8.2.

Assim a pesquisa foi elaborada com estratégia de coletar dados de ofertas ou transações de venda e locação realizadas nas imediações da localização do imóvel objeto da lide, com amostragem restrita a terrenos similares ao avaliando, procurando-se observar o maior grau de semelhança quanto aos seus atributos intrínsecos e extrínsecos.

Como se torna impossível coletar elementos exatamente idênticos ao avaliando, as diferenças de atributos serão ajustadas através de critério normalizado de “Tratamento por Fatores”, como disposto no item 8.2.1.4.2 da norma 14.653-2 e norma de avaliação de imóveis urbanos do IBAPE.

5.5.4.2. – CRITÉRIOS DE APLICAÇÃO DOS FATORES – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - VENDA

Os critérios de homogeneização dos valores observam os seguintes procedimentos:

- Fator oferta: Considera-se que as ofertas de venda normalmente são majoradas para oferecer margem de negociação, assim, sendo usual a redução do valor dessas ofertas em 10%;
- Unitário BASE: Feito o ajuste acima, calcula-se o unitário BASE, pela relação do preço de venda pelas respectivas área de terreno;
- Correções por Fatores – serão aplicados os fatores conforme recomendação da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, assim:
 - TESTADA: Pela relação entre os coeficientes de testada do avaliando pelo comparativo ($FT_{test} = Ct_{ava} / Ct_{comp}$), coeficientes estes calculados de acordo com o critério previsto no item 10.3.1. b) da norma do IBAPE/SP, do com aplicação de função exponencial da proporção entre a frente projetada e a de referencia, pela expressão:
$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$
 - PROFUNDIDADE: Pela relação entre os coeficientes de profundidade do avaliando pelo comparativo ($FT_{prof} = Cp_{ava} / Cp_{comp}$), coeficientes estes calculados de acordo com o critério previsto no item 10.3.1. a) da norma do IBAPE/SP, do com

aplicação de função exponencial da proporção entre a frente projetada e a de referencia,

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \} \right]$$

pela expressão:

- **ÁREA:** ajustar o valor para ser valido para a área de terreno do avaliando seguindo a teoria da variação do unitário inversamente proporcional ao crescimento da área, daí:
FT área = (Área Avaliando/ Área Comparativo)^{-0,125} ou ^{-0,25} (ver abaixo);

51

3 - Fator de Área F_a :

É representado pela expressão empírica

F_a = (área do elemento pesquisado / área do imóvel avaliando)ⁿ
na qual **n = 0,25** ⇒ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%
e **n = 0,125** ⇒ quando a diferença for superior a 30%

- **FRENTES MULTIPLAS (FT esq):** Pelo critério do item 10.3.3 da norma do IBAPE;
 - **LOCALIZAÇÃO:** ajustar o valor para ser valido para a localização do avaliando, expressa pelo índice Local determinado em função de observação da valorização do local, assim: FT local= (IL avaliando /IL comparativo);
 - **De Topografia:** : ajustar o valor para ser valido para a característica topográfica do avaliando, expressa pelos índices da norma do IBAPE (top avaliando = 1,0 - plano), assim: FT top = (1/top comparativo);
- A norma recomenda a utilização dos ajustes em forma de soma, assim calculam-se os Unitários finais pela expressão:

Formulação:

$$FT\ total = 1 + (FT\ test - 1) + (FT\ prof - 1) + (FT\ area - 1) + (FT\ esq - 1) + (FT\ top - 1) + (FT\ local - 1)$$

$$Unitário\ Homog = Unitário\ base * FT\ total$$

- Resulta num conjunto de valores que deverá sofrer um tratamento por estatística descritiva, a saber:
 - 1) Eliminam-se os elementos que apresentem variação com relação à média de mais de 30%;
 - 2) Eliminam-se os elementos cuja correção supere os limites de norma – entre 0,5 e 2;
- Saneado desses elementos estima-se o unitário aplicável ao avaliando na média dos valores resultantes, propiciando a fixação de intervalo de confiança com 80% de probabilidade.

5.5.4.3. – CALCULO DO VALOR DO UNITÁRIO DE TERRENO

Segue abaixo as planilhas de calculo das correções acima feitas com os elementos comparativos da amostra, calculadas para o seguinte paradigma:

Paradigma da Avaliação

Testada	10,00
Profundidade	50,00
Área	500,00
Topografia	1_Plano
Múltipla Frentes	Meio de Quadra
Local	310,00
Data	20/09/2017

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

DADO	TIPO	LOCALIZAÇÃO				
		CIDADE	BAIRRO	ENDEREÇO	GPS	Set/Qd
x	x	x	x	x	x	x
Dado 1	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Sobral Junior 683	-23.504707,-46.590717	65/82
Dado 2	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Alcantara	-23.523592,-46.591213	64/221
Dado 3	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Avenida Alberto Byington	-23.502094,-46.580426	65/64
Dado 4	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Kaneda	-23.502323,-46.578816	65/64
Dado 5	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Filipe Bandeira 299	-23.505483,-46.582213	65/102
Dado 6	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Dr. Afonso Vergueiro 1088	-23.518168,-46.583823	64/55
Dado 7	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Sargento Agostinho Ferreira 382	-23.502115,-46.588552	65/54
Dado 8	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Saboia de Medeiros	-23.496214,-46.580124	65/8
Dado 9	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Vianópolis 381	-23.503823,-46.582617	65/62
Dado 10	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua da Gavea 455	-23.511836,-46.589127	64/82
Dado 11	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Frei Tarcisio 150	-23.517288,-46.593878	64/87
Dado 12	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Curuça, 549	-23.512753,-46.590548	64/95
Dado 13	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Soldado João Rodrigues, 277	-23.507185,-46.574896	65/109
Dado 14	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Herói da Força Expedicionária	-23.513376,-46.568044	63/30
Dado 15	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Padre Saboia de Medeiros, 109	-23.490074,-46.581683	65/29
Dado 16	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Avenida Alberto Byington, 1153	-23.505289,-46.591561	65/81
Dado 17	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Porangatu, 367	-23.505340,-46.589174	65/84
AVALIANDO	Terreno	São Paulo	Vila Maria	Rua Matias Ferrão	-23.528873,-46.590666	64/216
Minimo						
Máximo						

53

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

DADO	INDICE LOCAL	FONTE DA PESQUISA			VALOR			TERRENO	
		OFERTANTE / FONE	DATA	PREÇO	NEGÓCIO	TRANSAÇÃO	AREA TERRENO	FRENTE	
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dado 1	297,00	Mirante Sol.: 2971-7963	08/08/2017	R\$ 1.595.000,00	Venda	Oferta	626,00	13,00	
Dado 2	319,00	Lopes: 2971-4600	08/08/2017	R\$ 798.000,00	Venda	Oferta	328,00	10,00	
Dado 3	298,00	Karisma: 4302-7751	08/08/2017	R\$ 1.050.000,00	Venda	Oferta	480,00	10,00	
Dado 4	297,00	Lopes: 2971-4600	08/08/2017	R\$ 500.000,00	Venda	Oferta	232,00	8,00	
Dado 5	298,00	Grupo Lupa: 2813-6000	08/08/2017	R\$ 640.000,00	Venda	Oferta	292,00	7,00	
Dado 6	324,00	Loyd Plus: 2182-8288	08/08/2017	R\$ 1.600.000,00	Venda	Oferta	500,00	10,00	
Dado 7	296,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 900.000,00	Venda	Oferta	313,00	10,00	
Dado 8	298,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 800.000,00	Venda	Oferta	360,00	12,00	
Dado 9	298,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 730.000,00	Venda	Oferta	442,00	10,00	
Dado 10	329,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 275.000,00	Venda	Oferta	80,00	8,00	
Dado 11	330,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 400.000,00	Venda	Oferta	230,00	10,00	
Dado 12	339,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 2.100.000,00	Venda	Oferta	500,00	10,00	
Dado 13	299,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 560.000,00	Venda	Oferta	330,00	14,00	
Dado 14	234,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 880.000,00	Venda	Oferta	360,00	12,00	
Dado 15	300,00	Grupo WW Imoveis: 2633-3030	08/08/2017	R\$ 600.000,00	Venda	Oferta	250,00	5,00	
Dado 16	314,00	Grupo Lupa: 2813-6000	08/08/2017	R\$ 1.160.000,00	Venda	Oferta	387,00	12,00	
Dado 17	298,00	Grupo Lupa: 2813-6000	08/08/2017	R\$ 1.100.000,00	Venda	Oferta	608,00	14,00	
AVALIANDO	310,00		08/08/2017				500,00	10,00	
Minimo									
Máximo									

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

DADO	TOPOGRAFIA		CONSTRUÇÃO						FOTO
	F múltiplas	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO	faixa	IDADE	MANUTENÇÃO	Outro		
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dado 1	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 2	1_Plano	Meio de Quadra	208,00	124_Casa Simples	Med	40	D		
Dado 3	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 4	1_Plano	Meio de Quadra	50,00	222_Galpão Simples	Med	30	E		
Dado 5	1_Plano	Meio de Quadra	70,00	222_Galpão Simples	Med	30	E		
Dado 6	1_Plano	Esquina	300,00	124_Casa Simples	Med	40	D		
Dado 7	7_Declive 5 a 10%	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 8	7_Declive 5 a 10%	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 9	3_Active <10%	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 10	1_Plano	Meio de Quadra	50,00	124_Casa Simples	Med	30	E		
Dado 11	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 12	1_Plano	Meio de Quadra	300,00	222_Galpão Simples	Med	30	E		
Dado 13	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 14	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 15	1_Plano	Meio de Quadra	50,00	222_Galpão Simples	Med	30	D		
Dado 16	6_Declive até 5%	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Dado 17	1_Plano	Meio de Quadra	90,00	124_Casa Simples	Med	30	D		
AVALIANDO	1_Plano	Meio de Quadra	-	500_Sem Construção	Med	10	B		
Mínimo									
Máximo									

54

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

DADO	ÍNDICES PRÉ-CALCULADOS											
	Ft Oferta	Ft test	Prof	FT prof	Dif area	FT mult	IGPM	RBN	FT topografia	Localiz	FT padrão	K ross
x	0,9	x	x	x			x		x		x	x
Dado 1	0,9	1,07	48,15	0,98	25%	1,00	648,409	1317,04	1	297,00	0	0,926
Dado 2	0,9	1,00	32,80	1,00	34%	1,00	648,409	1317,04	1	319,00	1,056	0,533
Dado 3	0,9	1,00	48,00	0,98	4%	1,00	648,409	1317,04	1	298,00	0	0,926
Dado 4	0,9	0,95	29,00	1,00	54%	1,00	648,409	1317,04	1	297,00	0,726	0,610
Dado 5	0,9	0,91	41,71	1,00	42%	1,00	648,409	1317,04	1	298,00	0,726	0,610
Dado 6	0,9	1,00	50,00	0,98	0%	1,10	648,409	1317,04	1	324,00	1,056	0,533
Dado 7	0,9	1,00	31,30	1,00	37%	1,00	648,409	1317,04	0,9	296,00	0	0,926
Dado 8	0,9	1,05	30,00	1,00	28%	1,00	648,409	1317,04	0,9	298,00	0	0,926
Dado 9	0,9	1,00	44,20	1,00	12%	1,00	648,409	1317,04	0,95	298,00	0	0,926
Dado 10	0,9	0,95	10,00	0,71	84%	1,00	648,409	1317,04	1	329,00	1,056	0,610
Dado 11	0,9	1,00	23,00	1,00	54%	1,00	648,409	1317,04	1	330,00	0	0,926
Dado 12	0,9	1,00	50,00	0,98	0%	1,00	648,409	1317,04	1	339,00	0,726	0,610
Dado 13	0,9	1,09	23,57	1,00	34%	1,00	648,409	1317,04	1	299,00	0	0,926
Dado 14	0,9	1,05	30,00	1,00	28%	1,00	648,409	1317,04	1	234,00	0	0,926
Dado 15	0,9	0,84	50,00	0,98	50%	1,00	648,409	1317,04	1	300,00	0,726	0,659
Dado 16	0,9	1,05	32,25	1,00	23%	1,00	648,409	1317,04	0,95	314,00	0	0,926
Dado 17	0,9	1,09	43,43	1,00	22%	1,00	648,409	1317,04	1	298,00	1,056	0,659
AVALIANDO	1,00	50	0,98	1,00	648,409		1	310,00	0	0,926		
Mínimo												
Máximo												

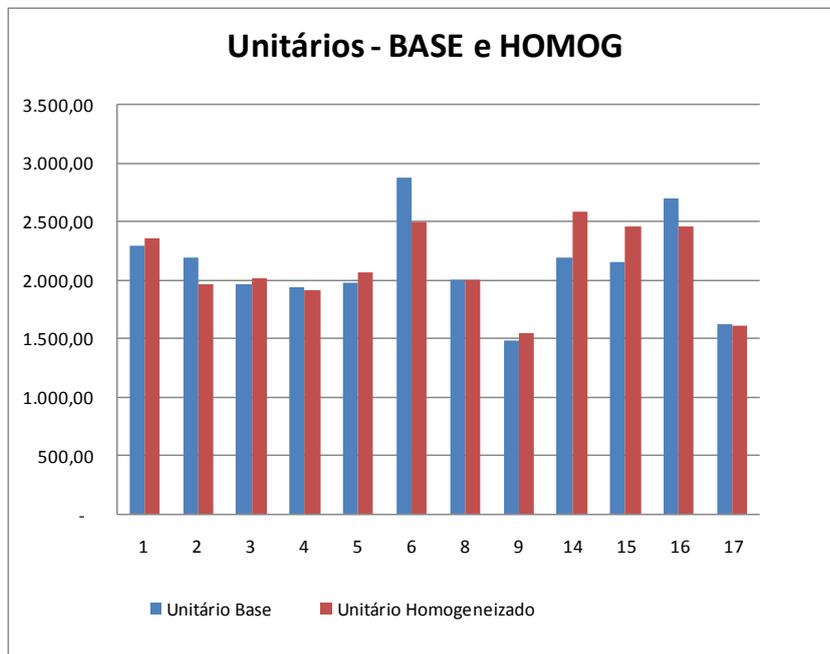
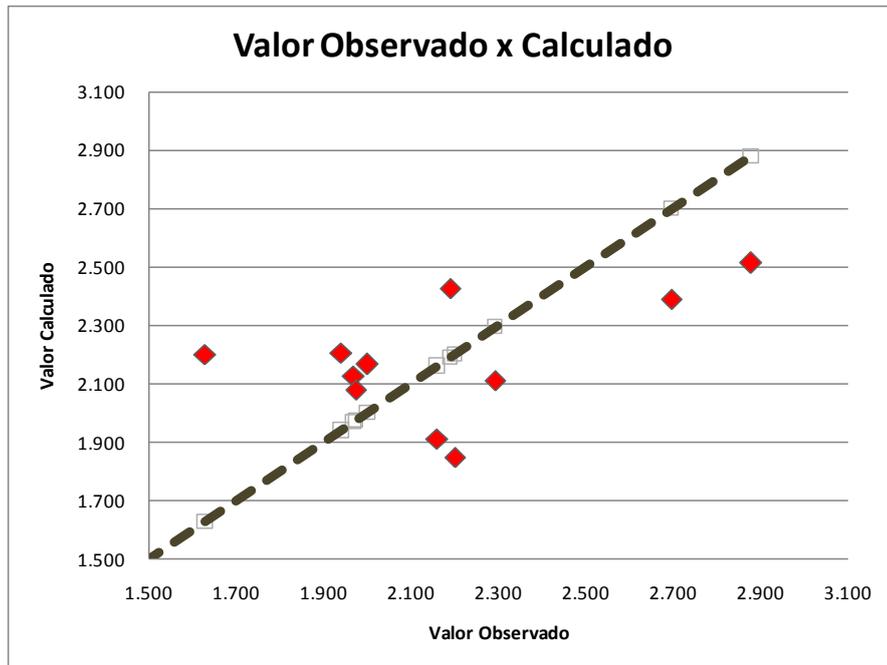
PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO

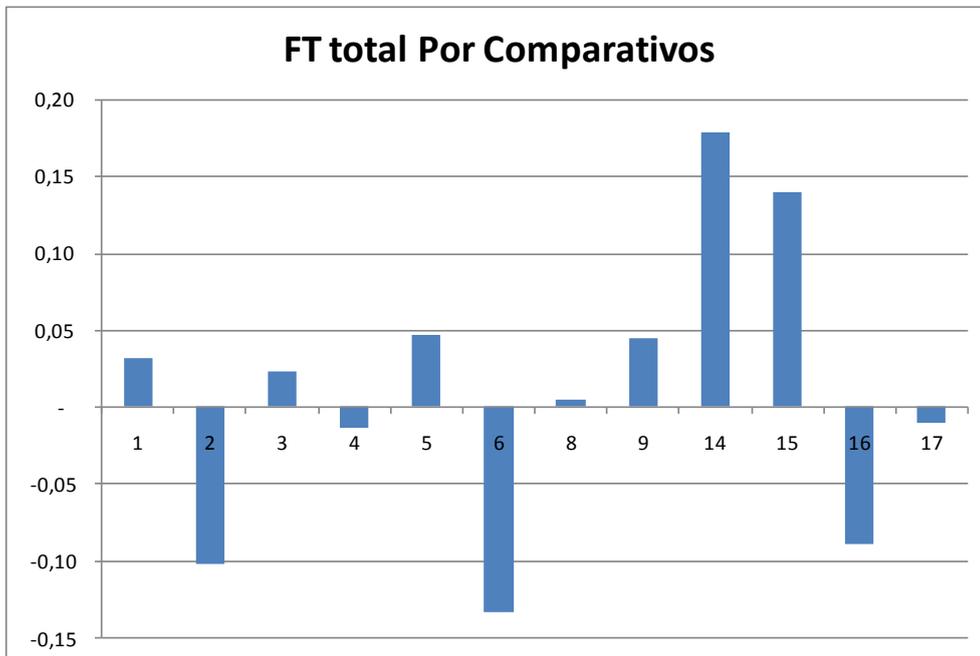
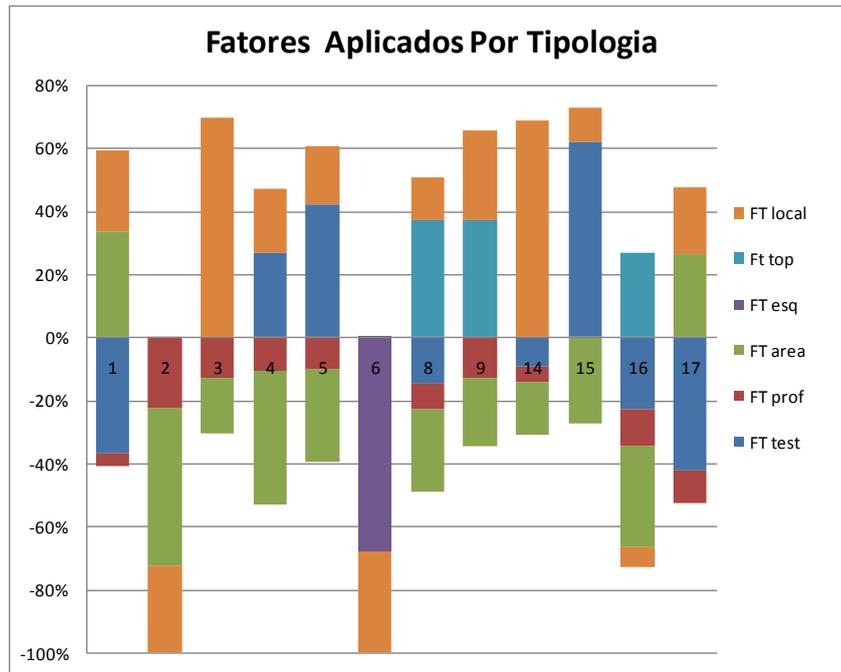
DADO	TRATAMENTO POR FATORES									Interv. Ajuste
	Unitário BASE	FT test	FT prof	FT area	FT esq	Ft top	FT local	FT total		
x										
Dado 1	2.293,13	- 0,06	- 0,01	0,06	-	-	-	0,04	1,03	ok
Dado 2	2.189,28	-	- 0,02	- 0,05	-	-	-	0,03	0,90	ok
Dado 3	1.968,75	-	- 0,01	- 0,01	-	-	-	0,04	1,02	ok
Dado 4	1.939,56	0,06	- 0,02	- 0,09	-	-	-	0,04	0,99	ok
Dado 5	1.972,50	0,09	- 0,02	- 0,07	-	-	-	0,04	1,05	ok
Dado 6	2.879,66	-	-	-	- 0,09	-	-	0,04	0,87	ok
Dado 7	2.587,86	-	- 0,02	- 0,06	-	0,11	-	0,05	1,08	ok
Dado 8	2.000,00	- 0,04	- 0,02	- 0,08	-	0,11	-	0,04	1,00	ok
Dado 9	1.486,43	-	- 0,02	- 0,03	-	0,05	-	0,04	1,04	ok
Dado 10	3.093,35	0,06	0,38	- 0,20	-	-	-	0,06	1,18	ok
Dado 11	1.565,22	-	- 0,02	- 0,09	-	-	-	0,06	0,82	ok
Dado 12	3.779,73	-	-	-	-	-	-	0,09	0,91	ok
Dado 13	1.527,27	- 0,08	- 0,02	- 0,05	-	-	-	0,04	0,88	ok
Dado 14	2.200,00	- 0,04	- 0,02	- 0,08	-	-	-	0,32	1,18	ok
Dado 15	2.159,90	0,19	-	- 0,08	-	-	-	0,03	1,14	ok
Dado 16	2.697,67	- 0,04	- 0,02	- 0,06	-	0,05	-	0,01	0,91	ok
Dado 17	1.628,19	- 0,08	- 0,02	- 0,05	-	-	-	0,04	0,99	ok
AVALIANDO										
Mínimo	1.486,43	- 0,08	- 0,02	- 0,39	- 0,09	-	-	0,09	0,82	
Máximo	3.779,73	0,19	0,38	0,06	-	0,11	-	0,32	1,18	

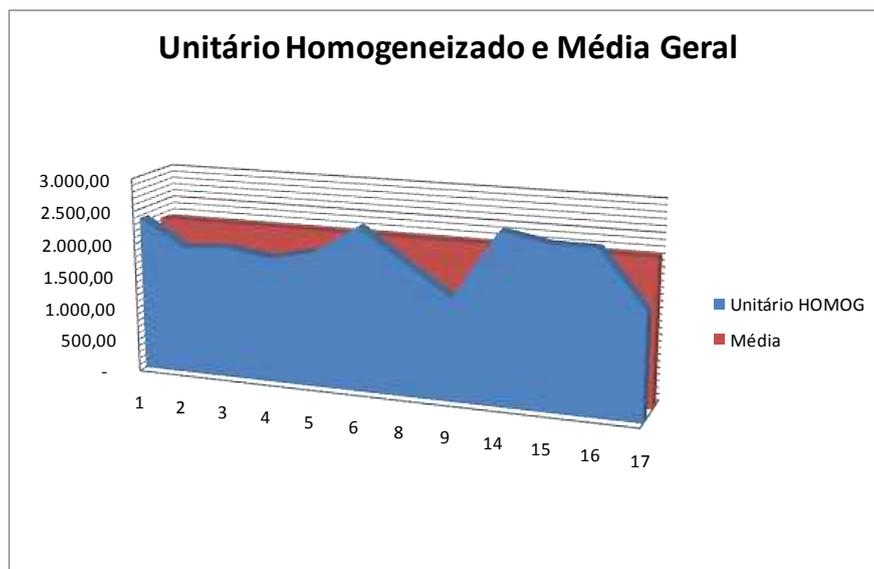
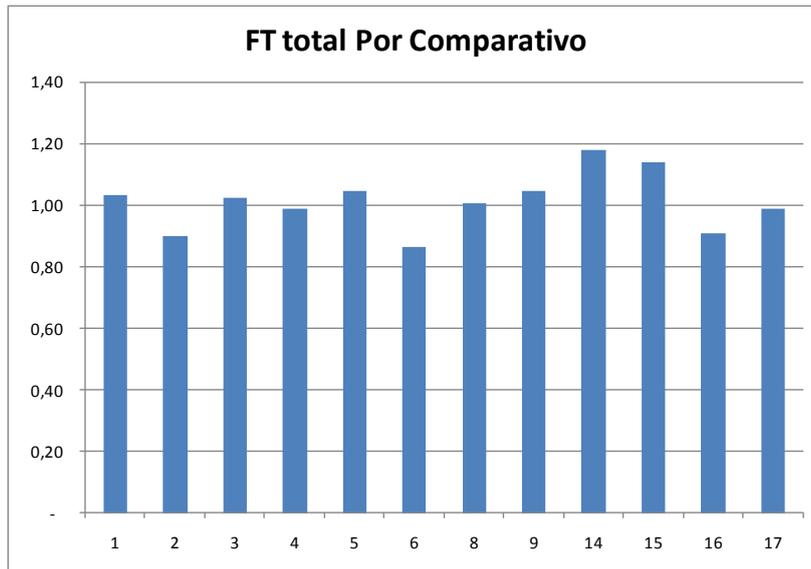
55

Os cálculos resulta no seguinte conjunto final de valores para estimação do unitário de venda por m2 de área de terreno, a saber:

DADO	Unitário HOMOG	Status	
x			Af da MD
Dado 1	2.364,44	ok	9%
Dado 2	1.964,63	ok	10%
Dado 3	2.013,23	ok	7%
Dado 4	1.913,49	ok	12%
Dado 5	2.063,83	ok	5%
Dado 6	2.493,45	ok	15%
Dado 7	2.790,95	ok	28%
Dado 8	2.009,83	ok	8%
Dado 9	1.552,18	ok	29%
Dado 10	3.639,29	Elim	67%
Dado 11	1.289,47	Elim	41%
Dado 12	3.456,39	Elim	59%
Dado 13	1.347,72	Elim	38%
Dado 14	2.592,31	ok	19%
Dado 15	2.461,31	ok	13%
Dado 16	2.455,52	ok	13%
Dado 17	1.611,70	ok	26%







Saneamento da Amostra			
Média Geral da Amostra	R\$	2.236,45	Numero de Dados
Desvio médio		29%	Inicial
			Final
Saneamento dos Dados			Saneados
Média Saneada	R\$	2.175,91	
Devio médio		17%	
Intervalo de Confiança 80%			Campo de Arbitrio
Termo Inferior	R\$	2.040,75	R\$
Termo Superior	R\$	2.311,07	R\$
Amplitude Intervalo		12%	
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III	

Como as principais características foram tratadas, dimensão, localização e condição de consistência do terreno, iremos arbitrar a avaliação no termo médio, assim:

UNITÁRIO DO TERRENO AVALIANDO = R\$ 2.175,91/ M2

5.5.4.4. – CALCULO DO VALOR DO TERRENO

59

Aplica-se o unitário determinado acima à área do terreno avaliando, assim:

Valor do terreno: R\$ 2.175,91/m² * 500,00 m² =

Valor do Terreno = R\$ 1.087.955,00;

5.5.4.5. – VALOR DE TODOS OS LOTES DE TERRENOS.

Endereço do Imóvel	Matrícula	Área do Terreno (m ²)	Valor Unitário do Terreno (R\$/m ²)	Valor do Terreno (R\$)
Rua Amambai nº 84/86	42.458	500	R\$ 2.175,91	R\$ 1.087.955,00
Rua Mathias Ferrão LD 33	37.470+37.630	500	R\$ 2.175,91	R\$ 1.087.955,00
Rua Mathias Ferrão LE 33	63.990	331,6	R\$ 2.638,02	R\$ 874.767,43

Valor Total	R\$ 3.050.677,43
--------------------	-------------------------

5.6 – RESUMO DOS VALORES DOS IMÓVEIS.

Endereço do Imóvel	Matrícula	Valor do Terreno (R\$)	Valor da Construção (R\$)	Valor do Imóvel (terreno + construção)
Rua Amambai nº 84/86	42.458	R\$ 1.087.955,00	R\$ 1.962.473,80	R\$ 3.050.428,80
Rua Mathias Ferrão LD 33	37.470+37.630	R\$ 1.087.955,00	R\$ 2.071.733,82	R\$ 3.159.688,82
Rua Mathias Ferrão LE 33	63.990	R\$ 874.767,43	R\$ 1.086.147,19	R\$ 1.960.914,62

R\$ 3.050.677,43	R\$ 5.120.354,82	R\$ 8.171.032,25
-------------------------	-------------------------	-------------------------

Arredondando dentro dos limites permitido por NORMA, temos:

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO / SP

TERRENO + CONSTRUÇÕES

Outubro 2.017

R\$ 8.170.000,00

(Oito Milhões, Cento e Setenta Mil Reais)

6 – ENCERRAMENTO.

Consta o presente Laudo de Avaliação de 60 (sessenta) folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 16 de outubro de 2.017.



EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA
CREA-SP 0780456 – CNPJ: 08.801.670/0001-19
Responsável Técnico: Engº. Eduardo Deghiara
CREA 060.160.599-1

ANEXO 01 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.

ANEXO 02 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS.

ANEXO 03 – TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS.

ANEXO 04 – FONTE DE CONSULTAS.

ANEXO 05 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – CREA.

ANEXO 01

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.

Vista do depósito 2 e seus equipamentos.



61

Vista do depósito 3 e seus equipamentos.



Vista do depósito 3 e seus equipamentos.



62

Vista do depósito 4 e seus equipamentos.



Vista do depósito 5 e seus equipamentos.



63

Vista do depósito 6 e seus equipamentos.



Vista do depósito 7 e seus equipamentos.



64

Vista do depósito 8 e seus equipamentos.



Vista do refeitório e seus equipamentos.



65

Vista da cozinha e seus equipamentos.



Vista da sala de contabilidade e seus equipamentos.



Vista da sala de compras e seus equipamentos.



Vista da sala de vendas e seus móveis.



67

Vista da sala de administração e seus móveis.



Vista da sala de servidores de rede (computadores).



Vista do servidor de rede de computadores.



Vista de computador (desktop).



Vista de um dos computador (desktop) da empresa.



Vista de um dos notebook da empresa.



70

Vista de alguns veículos da frota da empresa.



Vista da frota de motos para entrega de mercadorias aos clientes.



Vista da empilhadeira elétrica.



Vista do elevador de cargas.



ANEXO 02
DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DO LOTE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP.

Vista da frente do imóvel.



Vista de outro ângulo da frente do imóvel.



73

Vista de outro ângulo da frente do imóvel.



DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DOS LOTES DE UBERLÂNDIA – MG.

Vista da Rodovia onde estão localizados os lotes avaliados em Uberlândia – MG.



74

Vista geral da quadra onde estão localizados os lotes avaliados em Uberlândia – MG.



Vista geral da quadra onde estão localizados os lotes avaliados em Uberlândia – MG.



Vista geral da quadra onde estão localizados os lotes avaliados em Uberlândia – MG.



Vista geral da quadra onde estão localizados os lotes avaliados em Uberlândia – MG.



76

DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DOS LOTES DE SÃO PAULO – SP.

Vista do imóvel da Rua Matias Ferrão ao lado esquerdo do nº 33, Matrícula 63.990.



Vista do imóvel da Rua Matias Ferrão ao lado esquerdo do nº 33, Matrícula 63.990.



Vista do imóvel da Rua Matias Ferrão ao lado direito do nº 33, Matrículas 37.470/37.630.



78

Vista de outro ângulo do imóvel da Rua Matias Ferrão ao lado direito do nº 33, Matrículas 37.470/37.630.



Vista interna do imóvel da Rua Matias Ferrão ao lado direito do nº 33, Matrículas 37.470/37.630.



Vista do imóvel da Rua Amambai nº 84/86, Matrículas 42.458.



Vista interna do imóvel da Rua Amambai nº 84/86, Matrículas 42.458.



ANEXO 03

TABELA DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

81

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_gN

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_gN do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,166	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,666	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

ANEXO 04**FONTES DE CONSULTAS PARA APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS BENS.**

- Dell Computadores do Brasil Ltda.
- RS Design Mobiliário Corporativo Ltda.: Fone: (11) 4452-7272 - Contato: Sra. Claudia.
- Freeger Equipamentos e Comércio Ltda.: Fone: (11) 4324-4800 - Contato: Sra. Camila.
- Montiaço Estrutura p/ Armazenagem Ltda.: Fone: (41) 3379-1600 - Contato: Sr. Roberto.
- Transall Equipamentos Industriais Ltda.: Fone: (11) 2632-1919 - Contato: Sr^a Rosangela.
- Harlo do Brasil Indústria e Comércio Ltda.: Fone: (11) 2412-0564 - Contato: Sr André.
- Dallas Equipamentos Comerciais Ltda.
- Scarcom Informática Ltda.: Fone: (11) 3279-5555.
- Dutra Máquinas e Comercial Ltda.: Fone: (11) 2795-8844.
- NR Store Ltda.: Fone: (18) 3301-4791.
- WBX Comércio de Informática Ltda.: Fone: (41) 3363-1889 - Contato: Sr. Henrique.
- Atera Informática Ltda. Fone: (11) 2271-2255 - Contato: Sr. André.
- Conexão Móveis Ltda.: Fone: (11) 3667-9058 - Contato: Sr. Marcos
- Nowak Com. de Maq. e Equipamentos Ltda.
- Soluções em Climatização Ltda.: Fone: (11) 2243-3252 - Contato: Sr. Augusto.
- Altamira Indústria Metalúrgica Ltda.: Fone: (11) 2227-3410 - Contato: Sr. Stefano.
- Handstand Serv. E Com. De Informática Ltda.: Fone: (11) 4007-2108 - Contato: Sr. Vital.
- [www.casasbahia.com.br\(site\)](http://www.casasbahia.com.br(site))
- [www.kabum.com.br\(site\)](http://www.kabum.com.br(site))
- [www.walmart.com.br\(site\)](http://www.walmart.com.br(site))
- [www.submarino.com.br\(site\)](http://www.submarino.com.br(site))
- [www.americanas.com.br\(site\)](http://www.americanas.com.br(site))

ANEXO 05 - ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – CREA.



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230172648641

83

1. Responsável Técnico

EDUARDO DEGHIARA

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2604629550**

Registro: **0601605991-SP**

Empresa Contratada: **EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA**

Registro: **0780456-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **BECAP COMÉRCIO DE AUTO PEÇAS LTDA**

CPF/CNPJ: **66.617.747/0001-00**

Endereço: **Rua MATIAS FERRÃO**

Nº:

Complemento:

Bairro: **VILA MARIA BAIXA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **02115-010**

Contrato:

Celebrado em: **17/10/2017**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 12.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua MATIAS FERRÃO**

Nº: **33**

Complemento:

Bairro: **VILA MARIA BAIXA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **02115-010**

Data de Início: **17/10/2017**

Previsão de Término: **29/12/2017**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **BECAP COMÉRCIO DE AUTO PEÇAS LTDA**

CPF/CNPJ: **66.617.747/0001-00**

4. Atividade Técnica

Elaboração

Quantidade

Unidade

1

Laudo

Edificação

Materiais Misto

12083,10000

metro quadrado

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

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS DA EMPRESA CONTRATANTE, NA CIDADE DE SÃO PAULO, UBERLÂNDIA E SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, PARA O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

85 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

SÃO PAULO 17 de **OUTUBRO** de **2017**

Local

data

[Assinatura]

EDUARDO DEGHIARA - CPF: 758.061.698-84

BECAP COMÉRCIO DE AUTO PEÇAS LTDA - CPF/CNPJ: 66.617.747/0001-00

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br
 tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ **142,68**

Registrada em: **17/10/2017**

Valor Pago R\$ **142,68**

Nosso Número: **28027230172648641**

Versão do sistema

Impresso em: **18/10/2017 14:47:15**