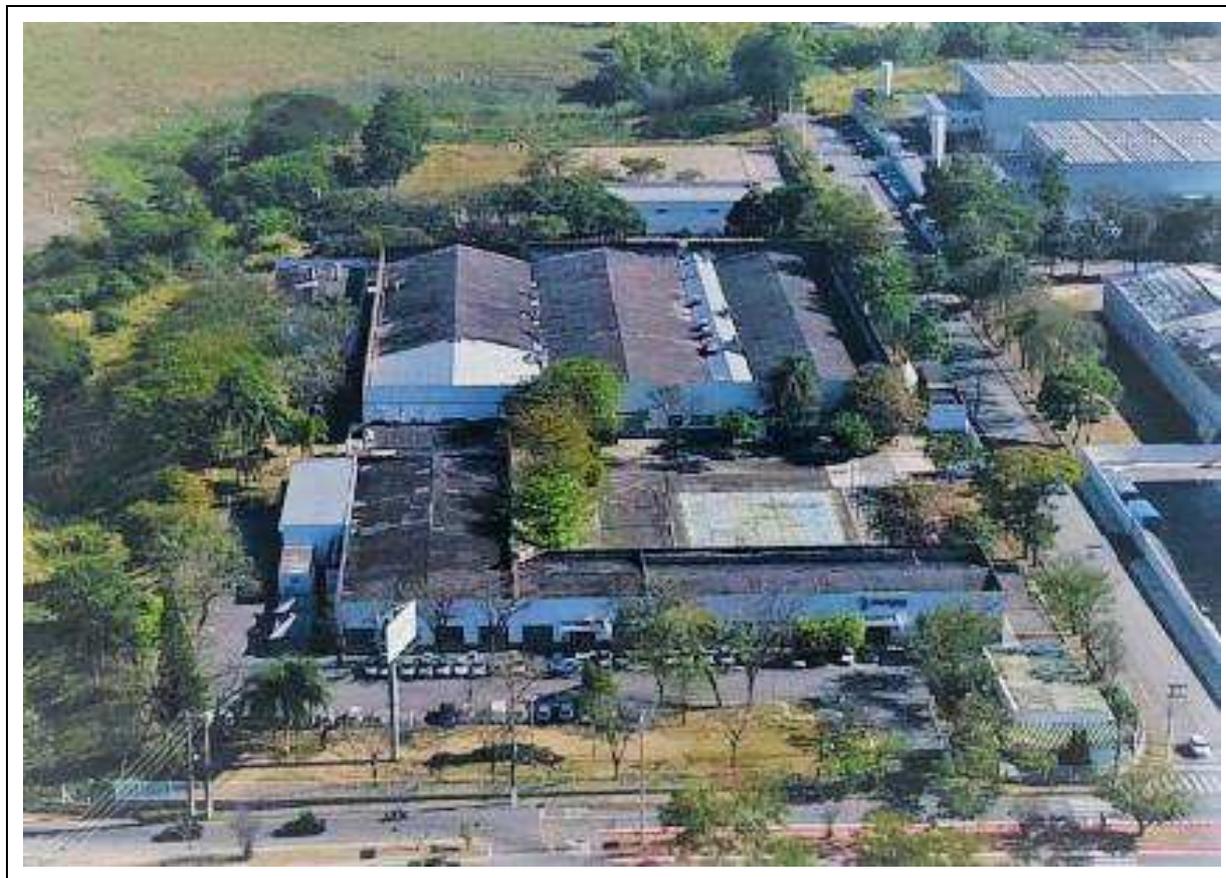




Consultoria Técnica Ltda.



LAUDO Nº 2020 09 001 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Área 01: Av. Independência, 3.500 – matrícula 155.455

Área 02: Rua Guglielmo Marconi, 251 – matrícula 155.456

TAUBATÉ - SP

Processo 1016225-90.2016.8.26.0625

4ª VARA CÍVEL

COMARCA DE TAUBATÉ



Consultoria Técnica Ltda.

ÍNDICE

1 PRELIMINARES.....	3
2 VISTORIA	4
2.1 Localização e Mapa	5
2.2 Ocupação Circunvizinha	5
2.3 Transporte	6
2.4 Infraestrutura	6
2.5 Zoneamento	6
2.6 Características Topográficas	7
3 AVALIAÇÃO	7
3.1 Normas de Referência	7
3.2 Metodologia	7
3.4 Homogeneização	11
3.5 Especificação da Amostragem	13
3.6 Valores dos Terrenos	13
3.7 Valor das Benfeitorias	15
4 CONCLUSÃO	15
5 ENCERRAMENTO	16



Consultoria Técnica Ltda.

1 - PRELIMARES:

AMPX – Consultoria Técnica Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.476.598/0001-43, sediada à Rua Princesa Isabel, 363 – MAUÁ – SP, tendo sido indicada para atuar como PERITO AVALIADOR no **processo 1016225-90.2016.8.26.0625** – Recuperação Judicial e Falência, Requerente – DARUMA Telecomunicações e Informática S.A., vem apresentar a avaliação do imóvel situado à Av. Independência, 3.500 – TAUBATÉ – SP, de Matrícula nº 29.061 – do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, todavia foi requerido desmembramento pela proprietária e autorizado pelo alvará expedido em 17 de junho de 2019 pela 4ª Vara Cível de Taubaté – processo nº 1016225-90.2016.8.26.0625, procedendo-se o registro em 03 de dezembro de 2019 em dois imóveis a saber:

- Matrícula nº 155.455: prédio de nº 3500 com área construída 10.358,95m² e seu respectivo terreno, designado como Área 01, de frente para a Av. Independência, TAUBATÉ – SP, com área de terreno de 31.230,55m².
- Matrícula nº 155.456: prédio de nº 251 com área construída de 2.609,91m² e seu respectivo terreno, designado como Área 02, com frente para a Rua Guglielmo Marconi, TAUBATÉ – SP, com área de terreno de 28.393,46m².

IMÓVEL: matrícula 155.455 - “Prédio nº 3.500 com área construída de 10.358,95m² e seu respectivo terreno designado ÁREA 01, correspondente a parte dos lotes nº 01, 02, 03 e 04, do imóvel denominado LOTEAMENTO INDUSTRIAL, situado no bairro de Piracangaguá, em Taubaté, com frente para a Avenida Independência, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto D1, localizado a 16,35m do cruzamento da Av. Independência com a Rua Guglielmo Marconi e deste ponto segue em linha reta numa distância de 85,98m e azimute de 223°51’40” até encontrar o ponto D2, deste segue em curva à direita numa distância de 35,13m e raio de 50,00m até encontrar o ponto D3, deste segue em linha reta numa distância de 55,79m e azimute de 264°07’19” até encontrar o ponto D4, confrontando do ponto D1 até aqui com a Av. Independência, deste deflete à direita e segue margeando a Rua Projetada 05 do Distrito Industrial, através do córrego José Raimundo, também Ribeirão Abaeté ou Córrego Ponte Alta numa distância de 178,37m até o ponto D4A, deste deflete à direita e segue em linha reta confrontando



Consultoria Técnica Ltda.

com o prédio nº 251 (Área 02), numa distância de 97,00m e azimute $89^{\circ}09'46''$ até o ponto D7, deste deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 7,00m e azimute de $133^{\circ}32'57''$ até o ponto D8, deste deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 59,58m e azimute $43^{\circ}01'22''$ até o ponto D9, confrontando do ponto D7 até aqui com a travessa da Rua Guglielmo Marconi, deste deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 196,79m e azimute de $133^{\circ}32'57''$ até o ponto D10, confrontando com a Rua Guglielmo Marconi, deste segue em curva à direita numa distância de 14,19m e raio de 9,00m, confrontando com a Rua Guglielmo Marconi e Avenida Independência ao ponto D1, início desta descrição, encerrando uma área de 31.230,55m², cadastrado na Prefeitura Municipal no BC nº 3.4.040.003.001.

IMÓVEL: matrícula 144.456 - "Prédio nº 251 com área construída de 2.609,91m² e seu respectivo terreno designado ÁREA 02, correspondente a parte dos lotes nº 01, 02, 03 e 04, do imóvel denominado LOTEAMENTO INDUSTRIAL, situado no bairro de Piracangaguá, em Taubaté, com frente para a RUA GUGLIELMO MARCONI, com as seguintes descrição: inicia-se no ponto D6, deste ponto segue em linha reta confrontando com a Travessa da Rua Guglielmo Marconi numa distância de 59,58m e azimute $223^{\circ}01'22''$ até o ponto D7, deste segue em linha reta confrontando com o prédio nº 3.500 (Área 1), numa distância de 97,00m até o ponto D4A, deste deflete à direita e segue margeando a Rua Projetada 05 do Distrito Industrial, através do córrego José Raimundo, também Ribeirão Abaté ou Córrego Ponte Alta, numa distância de 337,32m até o ponto D5, deste deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 244,49m e azimute de $133^{\circ}32'57''$ até o ponto D6, início desta descrição, encerrando uma área de 28.393,46m², cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 3.4.040.090.001.

2 - VISTORIA:

Vistoria realizada nos imóveis nos dias 17 e 19 de junho de 2020, auxiliado por equipe composta de fotógrafo e assistente técnico, pra execução levantamento de características, dados e reportagem fotográfica de todas as benfeitorias que os compõem, estado de conservação das mesmas, caracterização das edificações e benfeitorias; verificação de possíveis pontos de alagamento, caracterização da região, qual a infraestrutura disponibilizada e o contexto urbano; visita à Prefeitura do Município de Taubaté -



Consultoria Técnica Ltda.

especificamente à Secretaria de Planejamento, para levantamento de dados. Não há qualquer referência ou vestígios quanto a problemas ambientais.

2.1 - Localização e Mapa

Os imóveis em estudo estão situados na Av. Independência, 3.500 e Rua Guglielmo Marconi, 251 - TAUBATÉ - SP - em loteamento Industrial. Como pontos de referência e distâncias aproximadas:

- 3,0 km da Rodovia Ayrton Senna da Silva (SP 070)
- 350m da Rodovia Presidente Dutra (BR 116)
- 4,7km do Centro de Taubaté
- 126km do Centro de São Paulo

Mapa de localização: fonte - GOOGLE Maps



NOTA: a BR-383 nesse trecho é coincidente com BR-116 (Rodovia Presidente Dutra).



Consultoria Técnica Ltda.

2.2 - Ocupação Circunvizinha

A região é formada predominantemente por indústrias, centros logísticos e comércio (restaurantes, hotéis etc.), ao longo da Av. Independência, Av. dos Bandeirantes e suas transversais – região com ocupação de densidade média e nível econômico médio.

As principais vias de acesso são a Rodovia Presidente Dutra (BR-116) e Rodovia Ayrton Senna da Silva, interligando com São Paulo, Vale do Paraíba, Litoral Norte, Rio de Janeiro e Sul de Minas Gerais.

2.3 - Transportes

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade com as Rodovias Presidente Dutra e Rodovia Ayrton Senna da Silva que interliga a região a diversas cidades como citado no item anterior.

O transporte público municipal interliga o imóvel avaliando ao Centro de Taubaté (Terminal Rodoviário Novo Taubaté) através das linhas:

- Linha 15 – Jardim América – Terminal Rodoviário Urbano (cerca de 8 min)
- Linha 01 – Estoril (Via Marrocos) (cerca de 33 min).
- Caminhada de cerca de 4 min.

2.4 - Infraestrutura

A região é servida por energia elétrica, rede de telefonia e internet, coleta de resíduos sólidos, sistema de água e esgoto sanitário e serviços postais, rede de iluminação pública e vias asfaltadas. A avenida Independência é de pista dupla, cada uma com duas faixas de rolamento, canteiro central ajardinado e calçadas em frente aos imóveis.

2.5 - Zoneamento

Conforme Lei Municipal nº 412/2017 – que instituiu o Plano Diretor Físico de Taubaté – o imóvel avaliando situa-se na Macrozona de Expansão Urbana - Zona de Desenvolvimento Urbano – região em transformação de rural para urbana, para expansão urbana, tendo adequada infraestrutura urbana – especificamente nos lotes do imóvel avaliando essa infraestrutura está disponível.



Consultoria Técnica Ltda.

2.6 - Características Topográficas

A região tem relevo ondulado relativamente suave, sendo que o imóvel está situado em parte plana, sem risco de alagamento ou desmoronamento – apesar da divisa esquerda, referência frente do imóvel 155.455, e fundo do imóvel 155.456, ser um córrego, todavia sem volume de água, mesmo em fortes chuvas para causar danos, pois está em nível muito abaixo do imóvel, não tendo ocorrência relatada em pesquisa verbal feita com funcionários da empresa.

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Normas de Referência

A Avaliação teve por base as seguintes:

- * NBR 14653-1 Avaliação de Bens – parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14653-2 Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos.
- * Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.2011

Os valores têm como base o mês de junho de 2020.

3.2 - Metodologia

Os imóveis avaliando são constituídos por lotes com ocupação industrial, sendo constituídos pelas seguintes benfeitorias:

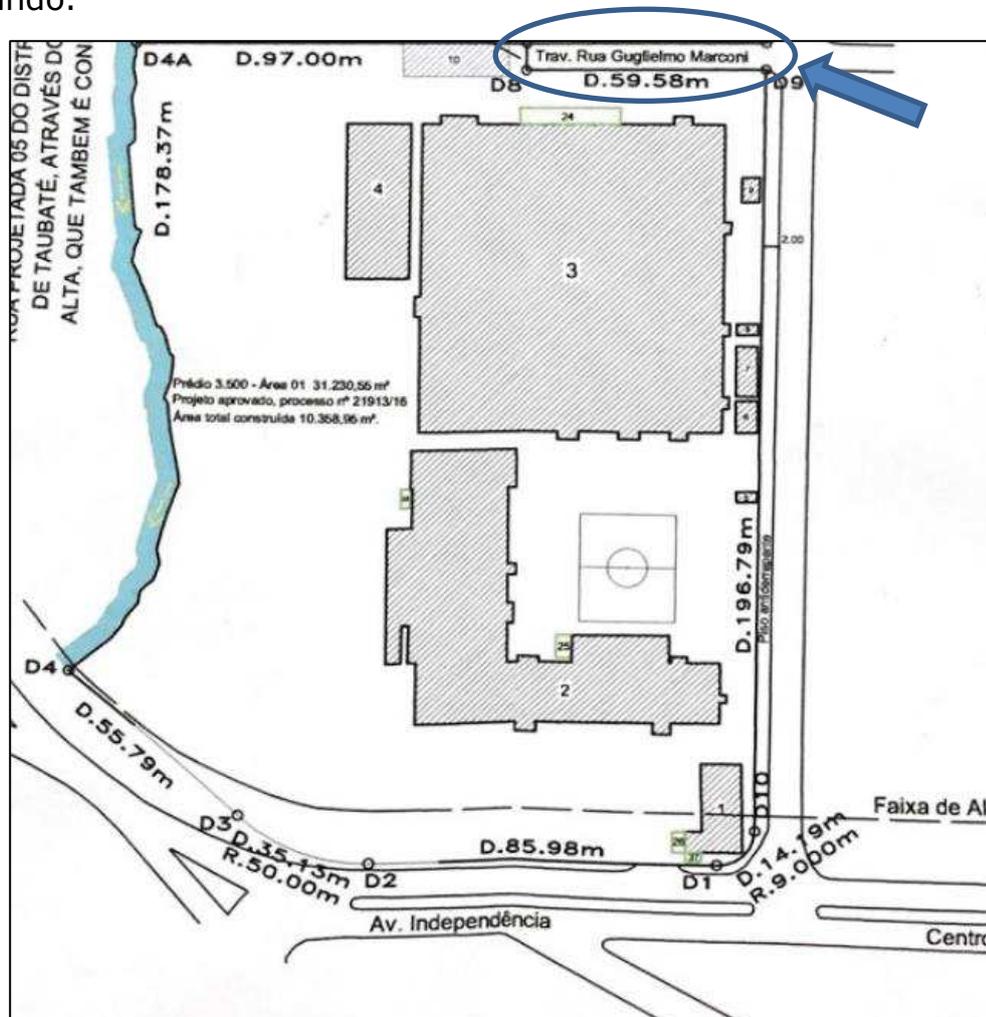
Imóvel matrícula 155.455:

1. Portaria 1
2. Administração e Engenharia
3. Produção
4. Refeitório
5. Portaria 2
6. Arquivo
7. Cabine de Força / Subestação
8. Prédio do gerador
9. Sala de resinagem/Laboratório
10. Reservatório de água



Consultoria Técnica Ltda.

Além das Coberturas da Portaria 1 (item 26 e 27), Cobertura Administração (28), Paisagem, Pavimentação, Fechamento e Poço profundo.



Imóvel matrícula 155.456:

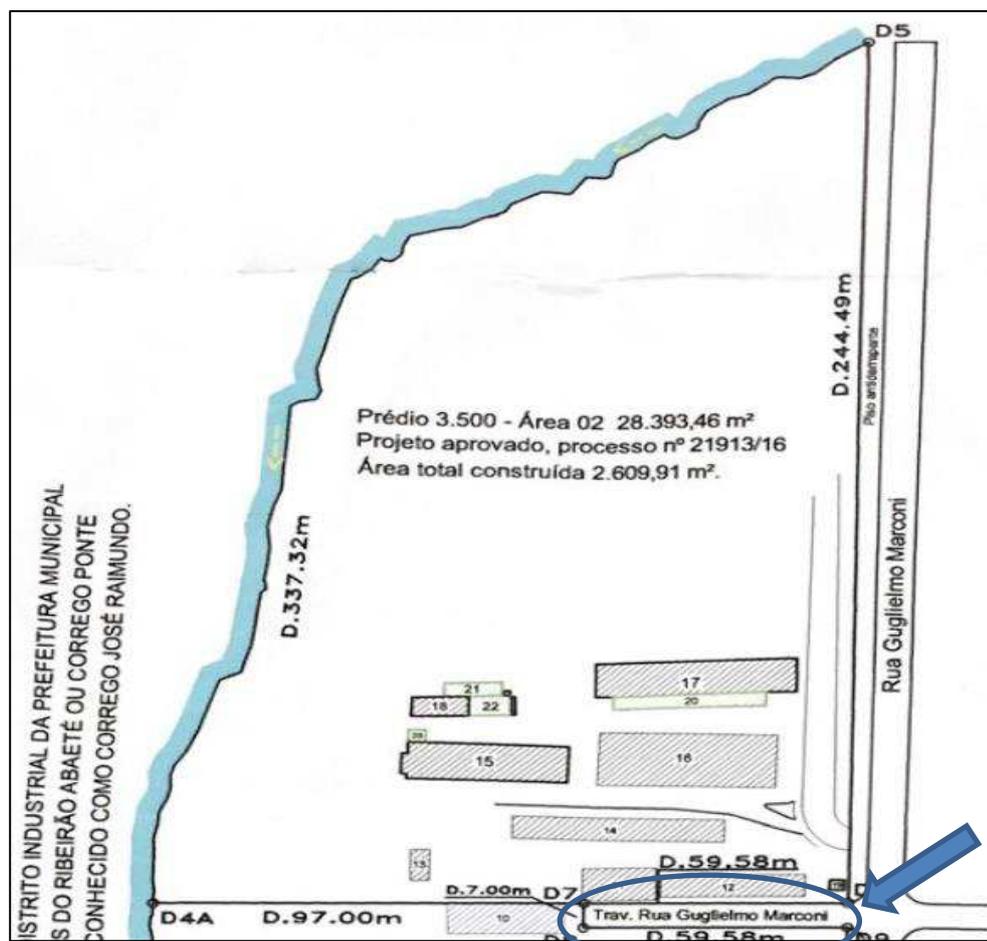
11. Politriz
12. Almojarifado
13. Depósito
14. Almojarifado
15. Manutenção
16. Almojarifado
17. Almojarifado
18. Almojarifado de inflamáveis
19. Portaria 3
20. Depósito
21. Depósito



Consultoria Técnica Ltda.

22. Depósito
23. Abrigo
24. Cobertura
25. Depósito
26. Cobertura Portaria 1
27. Cobertura Portaria 1
28. Cobertura Administração

Além de Pavimentação, Fechamento e Paisagismo.



Referência: Projeto Simplificado – folha única – apresentado à Prefeitura de Taubaté – SP.

NOTA:

1. Conforme assinalado nos dois mapas, entre os dois imóveis está a Travessa da Rua Guglielmo Marconi – atualmente ela não está delimitada, situando-se dentro do fechamento do imóvel, havendo um portão onde indicado pela seta.



Consultoria Técnica Ltda.

2. O imóvel de matrícula 155.456 não possui Entrada de Energia independente – atualmente está conectado no imóvel matrícula 155.455.

Foram considerados os Métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado para se obter valor do terreno, através de amostragem de áreas e ou imóveis com benfeitorias, neste caso foram feitos descontos relativos às benfeitorias existentes, considerando “Área Construída”, “Estado de Conservação”, “Padrão Construtivo” e o “Custo Unitário Básico Padrão R8-N – sem desoneração – fonte SINDUSCON” e assim obteve-se o valor dos terrenos; para se obter o valor das benfeitorias dos imóveis avaliando também foi utilizado o Método do Custo, aplicando-se processo semelhante ao utilizado no cálculo do desconto do valor das benfeitorias das amostras descrito anteriormente.

3.3 - Seleção

Na seleção das amostras foi considerada importante a semelhança no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento do terreno, às características físicas e a adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se diversos fatores de homogeneização. Situam-se na mesma região, tem as mesmas melhorias urbanas do imóvel em avaliação – ver mapa a seguir - com a localização do imóvel avaliando e as 04 (quatro) amostras avaliadas (números são referência de cada amostra - ver ANEXO I).





Consultoria Técnica Ltda.

As amostra 01, 02 e 04 estão no mesmo Distrito Industrial onde está localizado o imóvel avaliando.

As amostras 03 e 06 situam-se em outro Distrito, este Comercial, ao lado das empresas Assaí, Leroy Merlin, Atacadão, postos de gasolina, portanto com mesmas características urbanas e de mercado.

A amostra 05 situa-se em região Comercial com incidência de comercio de menor porte.

São amostras em regiões e vocações semelhantes, industriais ou grandes varejistas/atacadistas e também propícias a empresas de logística, pois tem acesso direto à Rodovia Presidente Dutra.





Consultoria Técnica Ltda.

3.4- Homogeneização

Para homogeneização das características dos terrenos das amostras pesquisadas às do imóvel avaliando foram utilizados seguintes fatores de ponderação:

3.4.1 – Fator OFERTA

Para definir o fator foram considerados:

- processo de venda pela modalidade leilão: este não disponibiliza venda por financiamento bancário a longo prazo e tampouco a permuta por outros imóveis e/ou veículos/máquinas, nem mesmo como parcela de pagamento;
- a difícil situação econômica/financeira que o país atravessa em função da pandemia do Covid-19, sem previsão de mudança a curto prazo;

Os imóveis da amostragem estão sendo ofertados já a alguns anos – a amostra 03 desde 1981, e para ajustar os preços das amostras foram adotados: 80% dos valores informados pela superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios), e desconto de 20 a 30% referente ao sistema de venda e à situação econômica/financeira do país, ajustando a valores para uma condição comercial condizente com o atual momento de comércio de tal tipo de imóvel. Os dados das amostras foram obtidos em contatos com corretores de imóveis que atuam na região – indicados nos dados das amostras.

3.4.2 – Fator LOCALIZAÇÃO

Para definição dos fatores de transposição foi empregada a relação entre os valores dos dados cadastrais (valor m² do terreno) do imóvel avaliando e das amostras, no Serviço de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Taubaté – Exercício 2020 (Anexo VI).



Consultoria Técnica Ltda.

3.4.3 – Fator ÁREA

De acordo com Normas do IBAPE-SP os fatores a serem empregados para áreas industriais seriam o Fator OFERTA e fator LOCALIZAÇÃO, todavia neste caso pela variação das dimensões das áreas das amostras e área avaliando serem significativas optou-se por aplicar este fator para se ajustar a valores mais próximos da realidade.

3.5 – Especificações da Amostragem

Buscamos amostras na mesma região ou semelhantes à do imóvel avaliando. Especificação conforme a seguir:

- Caracterização do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas – com fotos e visão geral do entorno;
- Adotada amostragem com 06 (seis) elementos;
- Identificação dos elementos das amostras, com foto e informações sobre as variáveis analisadas, além de croqui de localização;
- O valor homogeneizado de cada elemento, após aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor da transação, ou após aplicação do fator oferta;
- Os fatores utilizados avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- Mesmas infraestruturas urbanas.
- Os valores das amostras após homogeneização não resulte maior ou menor do que 30% da média dos valores das amostras; em caso de valores fora de tal extensão foram descartados, calculando-se o valor unitário final – homogeneizado e saneado.

3.6 – Valores dos Terrenos

O cálculo do valor unitário está demonstrado na Planilha - **ANEXO II - para Área 01 e ANEXO III para Área 02**, com os elementos pesquisados



Consultoria Técnica Ltda.

no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para homogeneização e saneamento, que conduziram aos valores de:

- **Área 01:** R\$ 578,09 por metro quadrado.
- **Área 02:** R\$ 239,94 por metro quadrado.
- **VALOR DA ÁREA 01:**
 - **ÁREA:** 31.230,55m²
 - **VALOR:** R\$ 18.054.000,00
- **VALOR DA ÁREA 02:**
 - **ÁREA:** 28.393,46m²
 - **VALOR:** R\$ 6.813.000,00

O Grau de Fundamentação é II – com confiabilidade de 80%.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES REQUISITOS					
item	descrição	grau			total pontos
		III	II	I	9
1	caracterização do imóvel avaliando	completa quanto a todos os fatores analisados	completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma	2
2	quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3	2
3	identificação dos dados de mercado	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*a)	2
(*a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com uma quantidade menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					



Consultoria Técnica Ltda.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
grau	III	II	I
pontos mínimos	10	6	4
itens obrigatórios	itens 2 e 4 demais mínimo grau II	itens 2 e 4 demais mínimo grau I	todos no mínimo grau I
PONTOS TOTAIS	9	ENQUADRAMENTO GRAU	II

3.7 – Valores das Benfeitorias

Conforme *ANEXO IV – Cálculo do Valor das Benfeitorias* :

- Benfeitorias – matrícula 155.455 - ÁREA 01: R\$ 6.018.000,00
- Benfeitorias – matrícula 155.456 - ÁREA 02: R\$ 1.354.000,00

4 – CONCLUSÃO

Conforme demonstrativo e fundamentado na pesquisa imobiliária na região concluímos que os valores dos imóveis relativos às Matrículas nº 155.455 e 155.456 – Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté - SP - são em valores redondos:

MATRÍCULA nº 155.455 – ÁREA 01

R\$ 24.072.000,00

(vinte e quatro milhões e setenta e dois mil reais)

MATRÍCULA nº 155.455 – ÁREA 02

R\$ 8.167.000,00

(oito milhões, cento e sessenta e sete mil reais)



Consultoria Técnica Ltda.

5 – ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 16 (dezesseis) páginas, todas impressas no anverso, e com 06 (seis) Anexos, datado e assinado pelo perito.

Mauá, 08 de setembro de 2020

Engº AMILTON PEGORARO
CREA-SP nº 0600.42.258-0

ANEXOS:

- I – Especificação da Amostragem (fls 01 a 03)
- II – Cálculo do Valor Unitário do Terreno – ÁREA 01 (fl. 01)
- III – Cálculo do Valor Unitário do Terreno – ÁREA 02 (fl. 01)
- IV – Fotos da Amostragem (fl. 01)
- V – Cálculo do Valor das Benfeitorias e Fotos (fls. 1 a 125)
- VI – Dados Cadastrais – Prefeitura de Taubaté (fls. 1 a 10)