



[lollato.com.br](http://lollato.com.br)

## DOC. 03

### Art. 53, inc. III da Lei 11.101/2005 Avaliação dos Bens e Ativos do Devedor

**São Paulo / SP**  
+55 11 2574.2644  
Rua do Rocio 350 Cj. 51  
Vila Olímpia CEP 04552-000

**Curitiba / PR**  
+55 41 3092.5550  
Av. Cândido de Abreu 660 Sala 101  
Centro Cívico CEP 80530-000

**Florianópolis / SC**  
+55 48 3036.0476  
Rod. Jose Carlos Daux 5500  
Torre Jurere A Sala 413  
Saco Grande CEP 88032-005



# Laudo de Avaliação

Imóvel industrial  
Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol),  
km 115,50, Fragas, Tatuí /SP

**Noma do Brasil S.A.**

Ref.: 22\_34476

Dezembro de 2022

Rua Libero Badaró, 377  
08º Andar – Centro – 01009-000  
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br  
+55 11 2985.1101  
www.binswangerbrazil.com.br





São Paulo, 19 de dezembro de 2022

**Noma do Brasil S.A.**

A/C

Sr. Paulo Shiozaki

[pshiozaki@noma.com.br](mailto:pshiozaki@noma.com.br)

***REF: Imóvel industrial localizado na Rodovia  
SP - 127 (Rodovia Antônio Romano  
Schincariol), km 115,50, Fragas, Tatui/SP.***

Atendendo à solicitação da **Noma do Brasil S.A.**, a **Real Estate Solution – RES**, marca exclusiva da **BINSWANGER BRAZIL**, efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado para venda com data-base Dezembro de 2022.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Daniel Camilo  
REAL ESTATE SOLUTION  
BY BINSWANGER BRAZIL





<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>4</b>
<b>1. DOCUMENTAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>6</b>
2.1. LOCALIZAÇÃO .....	6
2.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	8
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>9</b>
3.1. QUADRO DE ÁREAS .....	9
3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	10
<b>4. METODOLOGIA EMPREGADA.....</b>	<b>24</b>
<b>5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....</b>	<b>27</b>
5.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO – MÉTODO EVOLUTIVO.....	27
<b>6. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO.....</b>	<b>32</b>
<b>ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>36</b>





## SUMÁRIO

INTERESSADO	NOMA DO BRASIL S.A.		
PROPRIETÁRIO	NOMA DO BRASIL S.A.		
OCUPAÇÃO	Imóvel Desocupado (Final de obras)		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda		
FINALIDADE	Determinação do Valor dos Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Noma_Tatuí_SP		
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão		
OBJETO	Endereço	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 115,50	
	Bairro	Fragas	
	Cidade/UF	Tatuí / SP	
	Área de Terreno	121.112,43 m <sup>2</sup> (conforme matrícula)	
	Área Construída	21.503,17 m <sup>2</sup> (conforme planta)	
	Idade do Imóvel	02 anos	
DATA VISTORIA	13/12/2022	DATA BASE	dezembro-2022
TELEFONE	(19) 9 9881 8111	ACOMPANHANTE	Paulo Shiozaki

## CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Evolutivo)	R\$ 61.556.000,00	Sessenta e um milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais
-------------	-------------	-------------------	---

## ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Evolutivo	Grau I	Grau III





## 1. DOCUMENTAÇÃO

---

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

### **Matrícula**

---

Número / Cartório:	81.357 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí/SP.
Proprietário:	Noma do Brasil S.A.
Área de Terreno:	121.112,43 m <sup>2</sup>
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Último ato praticado:	-
Data da última emissão:	-
Observação:	Testada de 242,05 m para Estrada dos Fragas.

### **Projeto Arquitetônico**

---

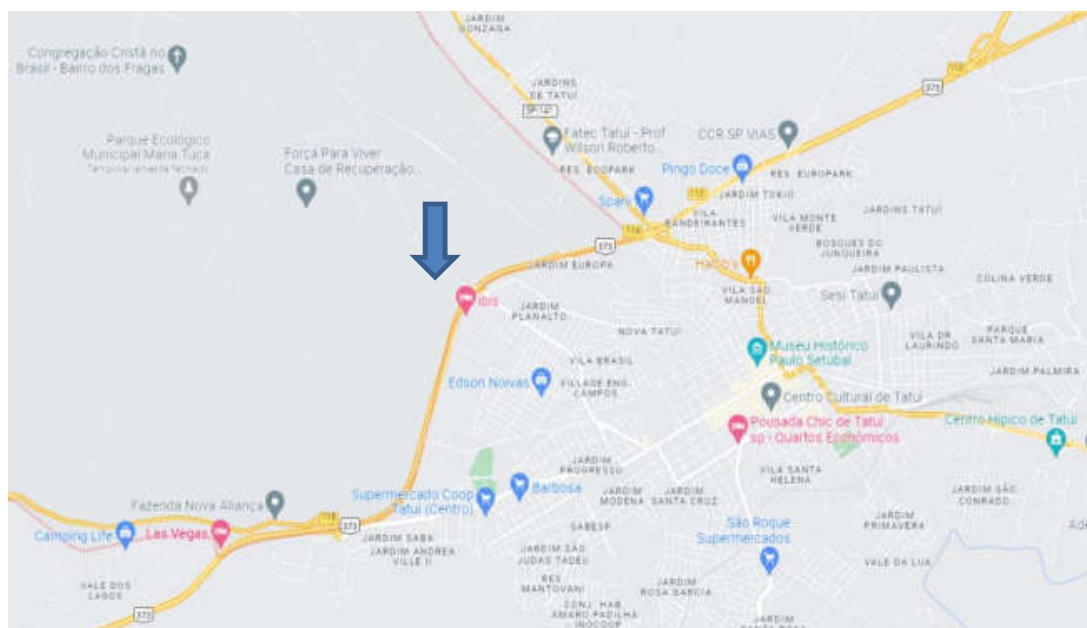
Área de Terreno:	121.112,43 m <sup>2</sup>
Área Construída:	21.503,17 m <sup>2</sup>
Área Privativa:	n/a
Nº de Vagas:	n/a
Data de Emissão:	-
Observação:	-



## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 2.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

#### 2.1.1. Descrição da região, entorno e acessos

<b>Uso Predominante Local:</b>	Industrial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Horizontal – Baixa
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Nível de Acesso:</b>	Bom
<b>Intensidade do Tráfego:</b>	Baixo
<b>Área de Preservação:</b>	Não Observado
<b>Polos Valorizantes:</b>	Frente para a Rodovia SP - 127
<b>Polos Desvalorizantes:</b>	Não observado
<b>Vocação:</b>	Industrial
<b>Valorização Imobiliária:</b>	Estável



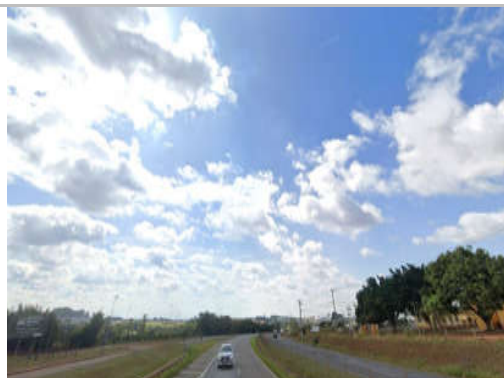
### 2.1.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	Shopping Center

### FOTOS DE ACESSOS



Rodovia SP 127



Rodovia SP 127



Estrada dos Fragas



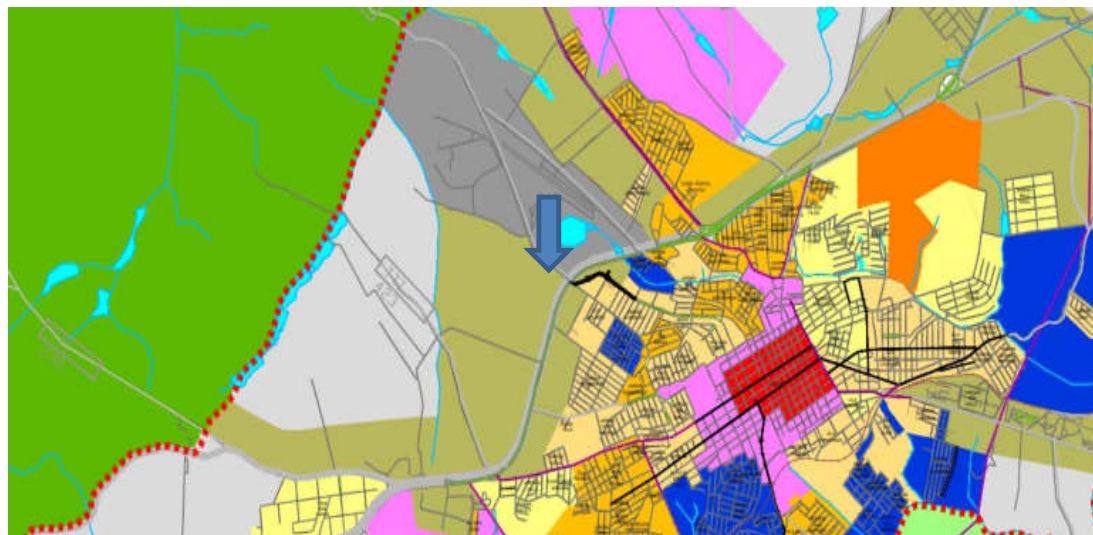
Estrada dos Fragas





## 2.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei nº 4.228 de 27 de julho de 2009. - Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Tatuí/SP.
Zona de Uso - Descrição	ZU10
T.O. (Taxa de Ocupação)	70,00%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,0 Máximo 3,0
Gabarito	n/i
Lote Mínimo	2.000,00 m <sup>2</sup>
Principais Usos Permitidos	LF1/LF2/C3/C4/UAI/EU/IN/GRN
Principais Usos Vetados	n/i
Outros	Testada mínima de 20,00 m

*Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.*

*A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.*





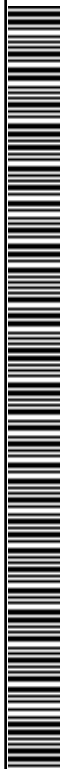
### 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Área privativa (m <sup>2</sup> )	Vagas de Garagem
Matrícula	121.112,43	n/i	-	-
Planta	121.112,43	21.503,17	n/a	n/a
<b>ADOTADA EM CÁLCULO</b>	<b>121.112,43</b>	<b>21.503,17</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>

*n/i - não informado | n/a - não aplicável | (\*) observado "in loco"*



## 3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 3.2.1. Terreno



Vista aérea do imóvel

#### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

<b>Formato</b>	Irregular
<b>Quantidade de Frentes</b>	Uma
<b>Superfície / Consistência</b>	Seca
<b>Topografia</b>	Plano
<b>Situação</b>	Ao nível da rua
<b>Delimitação / Fechamento</b>	Delimitado por muros de alvenaria pela frente e não delimitado com os demais confrontantes



### 3.2.2. Construção – Caracterização das benfeitorias



Vista geral das edificações

Item Prédio 04 - Financeiro/ Contabilidade	
<b>Nº de Pavimentos</b>	01
<b>Pé Direito</b>	3,20 m
<b>Estrutura</b>	Concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas Uma água
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Pastilhas -
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio
<b>Portas</b>	Alumínio
<b>Estado de Conservação</b>	Novo
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	Novo
<b>Paredes Internas</b>	Massa corrida com pintura à latex Cerâmica
<b>Piso</b>	Porcelanato -
<b>Forro</b>	Acústico Gesso



Item Prédio 06 - Vestiários/ Restaurante/Administrativo	
<b>Nº de Pavimentos</b>	02
<b>Pé Direito</b>	3,20 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas Uma água
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Pastilhas -
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Alumínio
<b>Portas</b>	Vidros
<b>Estado de Conservação</b>	Novo
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	Novo
<b>Paredes Internas</b>	Emboço e reboco com pintura à latex Cerâmica
<b>Piso</b>	Porcelanato Cimentado
<b>Forro</b>	Acústico Gesso



Item Prédio 07 - Utilidades	
<b>Nº de Pavimentos</b>	02
<b>Pé Direito</b>	7,00 m e 3,50 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas Uma água
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Pastilhas Telhas galvanizadas
<b>Esquadrias e Vidros</b>	-
<b>Portas</b>	Ferro
<b>Estado de Conservação</b>	Novo
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	Novo
<b>Paredes Internas</b>	Emboço e reboco com pintura à latex Telhas galvanizadas
<b>Piso</b>	Concreto de alta resistência -
<b>Forro</b>	Sem forro -



Item Prédios 08 e 09 - Linha Pesada	
<b>Nº de Pavimentos</b>	03
<b>Pé Direito</b>	3,00 m, 3,50 m, 10,00 m e 14,00 m
<b>Estrutura</b>	Pré-moldado de concreto
<b>Cobertura</b>	Telhas metálicas Shed
<b>Estrutura da Cobertura</b>	Metálica
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Emboço e reboco com pintura à latex Telhas galvanizadas
<b>Esquadrias e Vidros</b>	Brise-soleil
<b>Portas</b>	Ferro
<b>Estado de Conservação</b>	Novo
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	Novo
<b>Paredes Internas</b>	Telhas galvanizadas
<b>Piso</b>	Concreto de alta resistência -
<b>Forro</b>	Sem forro -



Item Prédio 10 - Raio X	
<b>Nº de Pavimentos</b>	01
<b>Pé Direito</b>	3,00 m
<b>Estrutura</b>	Concreto
<b>Cobertura</b>	- -
<b>Estrutura da Cobertura</b>	-
<b>Fechamento</b>	Alvenaria
<b>Fachada</b>	Pastilhas -
<b>Esquadrias e Vidros</b>	-
<b>Portas</b>	-
<b>Estado de Conservação</b>	Novo
<b>Vícios de Construção</b>	Não detectados visualmente
<b>Idade Estimada</b>	Novo
<b>Paredes Internas</b>	Cerâmica -
<b>Piso</b>	Cerâmica -
<b>Forro</b>	- -





### 3.2.3. Reportagem Fotográfica



Prédio 04



Prédio 04



Prédio 04



Prédio 04

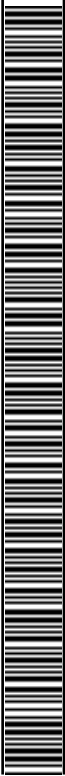


Prédio 04



Prédio 04

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLT2 DBDNV UK5DY 9ZFKY





Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06







Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06





Prédio 06



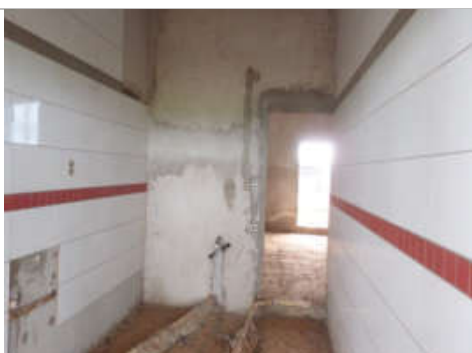
Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06



Prédio 06

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLT2 DBDNV UK5DY 9ZFKY





Prédio 07



Prédio 07



Prédio 07



Prédio 07



Prédio 06



Prédio 06





Prédio 08



Prédios 08 e 09



Prédios 08 e 09



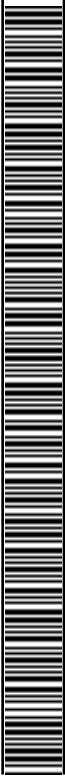
Prédio 08



Prédios 08 e 09



Prédio 08





Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLT2 DBDNV UK5DY 9ZFKY





Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08

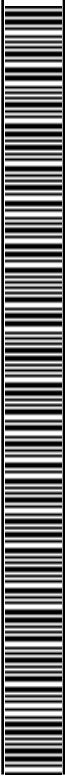


Prédio 08



Prédio 08

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLT2 DBDNV UK5DY 9ZFKY





Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 08



Prédio 10



Prédio 10





Arruamento interno



Arruamento interno



Arruamento interno



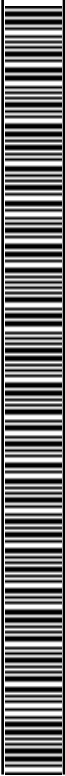
Arruamento interno



Drenagem



Passagem de cabos elétricos







#### 4. METODOLOGIA EMPREGADA

---

Para cálculo do imóvel consideramos a metodologia abaixo:

##### MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

##### CRITÉRIO RESIDUAL

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos livres (sem construções). Caso seja constatada a ausência de terrenos livres comparáveis, pode ser admitido o cálculo do valor do terreno por meio do critério residual, princípio indireto que assume o valor da parcela do terreno como a diferença entre o valor total do imóvel e das benfeitorias. Sendo assim, o unitário de terreno obtido é homogeneizado com as demais amostras de mercado.





## MÉTODO EVOLUTIVO

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes calculados por métodos distintos. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização<sup>1</sup>”.

O **método evolutivo** trata da composição do valor total do bem a partir do valor do terreno (calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado), somado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado através do método da quantificação do custo – por custos unitários ou por orçamentos analíticos, ou através do método comparativo direto de custo.

## MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Para o cálculo do valor das construções e benfeitorias foi utilizado como base o Custo Unitário PINI de Edificações (CUPE), de acordo com o tipo de construção do imóvel e região onde está localizado. Neste caso, são adicionados ao custo básico de construção eventuais custos adicionais e ponderação de padrão, taxa de administração e BDI (Benefício e Despesas Indiretas). Este índice trata de parâmetros de valor por m<sup>2</sup> de construção de projetos padrão atualizados mensalmente pela editora PINI, empresa de referência no mercado para orçamento de obras e quantificação de custos.

Para a depreciação das construções e benfeitorias utilizamos o método de Ross/Heidecke, que considera o padrão da construção, sua idade estimada e o estado de conservação.

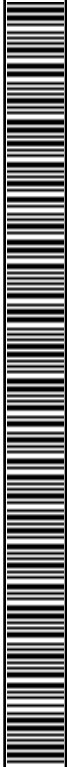
## DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;

---

<sup>1</sup> Fator de Comercialização: razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)





- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.





## 5. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 5.1. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO – MÉTODO EVOLUTIVO

Considerando a escassez de elementos comparativos similares ao avaliando, o valor de mercado do imóvel foi aferido através do método evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes: o terreno e as benfeitorias. Assim, obtivemos o valor patrimonial do imóvel e, para valor de mercado, foi aplicado o fator comercialização.

O valor de venda do terreno foi obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias, através do método do custo, que serão detalhados a seguir.

O valor do imóvel é dado pela seguinte expressão:

<b>VP = (VT + VB)</b> , onde:	
VT = Valor do Terreno	R\$ 24.499.000,00
VB = Valor das Benfeitorias Depreciadas	R\$ 47.920.000,00
<b>VP = VALOR PATRIMONIAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$72.419.000,00</b>

<b>VM = VP x FC</b> , onde:	
VP = Valor Patrimonial	R\$ 72.419.000,00
FC = Fator Comercialização	0,85
<b>VM = VALOR DE MERCADO ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 61.556.000,00</b>

Nota 01: Valor Patrimonial – somatório do valor de terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel. Para que ele represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o Fator de Comercialização (FC) com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional. Após estudos pelo método da renda, entende-se que a aplicação do FC adotado acima reflete o valor de mercado atual do imóvel em análise.





### 5.1.1. Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo Direto

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

#### Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

#### Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

#### Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \text{ se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \text{ se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

### ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	171,94	<b>202,28</b>	232,62





Devido às características físicas do imóvel, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor de venda do terreno será dado pela seguinte expressão:

**V = Vu x A, onde:**

Vu = Valor Unitário Adotado	<b>R\$ 202,28</b>
A = Área Equivalente de Terreno (m <sup>2</sup> )	121.112,43 m <sup>2</sup>
V = Valor Total	R\$ 24.498.622,34
<b>VALOR TOTAL ARREDONDADO</b>	<b>R\$ 24.499.000,00</b>





### 5.1.2. Valor de Benfeitorias – Método da Quantificação de Custo

Utilizamos como referência de custo o índice CUPE, conforme planilha abaixo:

Cálculo do custo de reedificação: Benfeitorias / Construção

Referência de Custo:	CUPE / PINI	+ BDI = 0,3
Data Base:	dez-22	+ Custos Adicionais = 0

ID	Descrição	Área construída (m²)	Padrão	Índice / Pond. Padrão	Custo (R\$/m²)	Custo de reposição (R\$)	Idade (anos)	VU	EC	Depreciação	Custo de reedificação (R\$) (arred.)
1	Prédio 04 - Financeiro/ Contabilidade	130,38 m²	C - Prédio sem elevador médio	0,80	R\$ 3.386,35	R\$ 441.512,89	2	60	B	0,984	R\$ 434.000,00
2	Prédio 06 - Vestiários/ Restaurante/Administrativo	2.978,02 m²	C - Prédio sem elevador médio	0,70	R\$ 2.963,06	R\$ 8.824.052,24	2	60	B	0,984	R\$ 8.680.000,00
3	Prédio 07 - Utilidades	451,58 m²	I - Galpão de uso geral médio	0,70	R\$ 2.181,93	R\$ 985.317,89	2	60	B	0,984	R\$ 969.000,00
4	Prédios 08 e 09 - Linha Pesada	17.820,68 m²	I - Galpão de uso geral médio	0,70	R\$ 2.181,93	R\$ 38.883.552,94	2	80	C	0,970	R\$ 37.711.000,00
5	Prédio 10 - Raio X	122,51 m²	C - Prédio sem elevador médio	0,25	R\$ 1.058,24	R\$ 129.644,46	2	80	C	0,970	R\$ 126.000,00
<b>Total</b>		<b>21.503,17 m²</b>				<b>R\$ 49.264.080,42</b>					<b>R\$ 47.921.000,00</b>
Valor em R\$/m²			0			R\$ 2.291,01					R\$ 2.228,56
Depreciação média											0,973

Idade: estimada (em anos) / VU: Vida Útil (em anos) / EC: Estado de Conservação





## 6. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

<b>VALOR VENDA</b>	(Evolutivo)	<b>R\$ 61.556.000,00</b>	<b>Sessenta e um milhões e quinhentos e cinquenta e seis mil reais</b>
------------------------	-------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil  
CREA: 494866

**DANIEL TADEU  
CAMILO:28700672831**

Daniel Camilo  
*Gerente de Avaliação Imobiliária*  
CREA: 5050610783

Assinado de forma digital por DANIEL  
TADEU CAMILO:28700672831  
Dados: 2022.12.19 13:36:55 -03'00'







## ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO

### Pesquisa

Item	Endereço	Terreno			Topografia		Contato	
		Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	Índice Local	Topografia	Fator Topografia	Imobiliária	Telefone
Aval.	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), km 115,50	121.112,43 m <sup>2</sup>	121.112,43 m <sup>2</sup>	100	Plano	1,00	-	-
1	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 115,5, Av. dos Aeronautas, s/nº, Jardim Aeroporto, Tatui/SP	28.000,00 m <sup>2</sup>	28.000,00 m <sup>2</sup>	100	Plano	1,00	Vicente - Corretor	(15) 99713-7037
2	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 112, Lot.	51.000,00 m <sup>2</sup>	51.000,00 m <sup>2</sup>	100	Plano	1,00	Dimas Theodoro J Uchoa	(11) 2447-0955
3	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 114, Vila	70.000,00 m <sup>2</sup>	70.000,00 m <sup>2</sup>	90	Plano	1,00	Imobiliária Dimas - Corretor	(15) 3305-5393
4	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 114,5, Vila	100.000,00 m <sup>2</sup>	100.000,00 m <sup>2</sup>	90	Plano	1,00	Dimas - Corretor	(15) 99862-1798
5	Rodovia SP - 127 (Rodovia Antônio Romano Schincariol), Km 114,5, Vila	30.000,00 m <sup>2</sup>	30.000,00 m <sup>2</sup>	85	Plano	1,00	Dimas - Corretor	(15) 99862-1798

### Cálculo

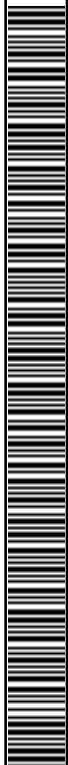
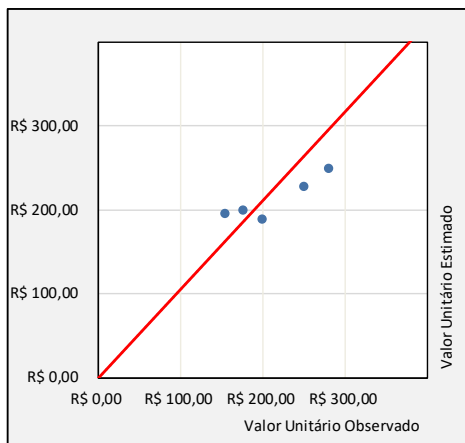
Item	Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valores			Homogeneização (Fatores)			
		Total	Fator Oferta	Unitário COM fator oferta	Localização	Área	Fator Final	Unitário Homogeneizado
					OK	OK		
1	28.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 9.800.000,00	0,80	R\$ 280,00/m <sup>2</sup>	1,000	0,833	0,833	R\$ 233,16/m <sup>2</sup>
2	51.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 16.000.000,00	0,80	R\$ 250,98/m <sup>2</sup>	1,000	0,898	0,898	R\$ 225,26/m <sup>2</sup>
3	70.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 13.500.000,00	0,80	R\$ 154,29/m <sup>2</sup>	1,111	0,934	1,045	R\$ 161,21/m <sup>2</sup>
4	100.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 25.000.000,00	0,80	R\$ 200,00/m <sup>2</sup>	1,111	0,953	1,064	R\$ 212,87/m <sup>2</sup>
5	30.000,00 m <sup>2</sup>	R\$ 6.600.000,00	0,80	R\$ 176,00/m <sup>2</sup>	1,176	0,840	1,016	R\$ 178,89/m <sup>2</sup>





### Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Total de Terreno (m <sup>2</sup> ):	121.112,43 m <sup>2</sup>
Graus de liberdade:	4	Fator local:	100
tc (tabelado):	1,533	Fator topografia:	Plano
Amplitude:	R\$ 42,42/m <sup>2</sup>	Zoneamento:	ZU10
Limite inferior:	R\$ 181,07/m <sup>2</sup>		
Média:	R\$ 202,28/m <sup>2</sup>		
Limite superior:	R\$ 223,49/m <sup>2</sup>		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 161,21/m <sup>2</sup>	Limite inferior (-30%):	R\$ 141,59/m <sup>2</sup>
Valor máximo:	R\$ 233,16/m <sup>2</sup>	Média:	R\$ 202,28/m <sup>2</sup>
		Limite superior (+30%):	R\$ 262,96/m <sup>2</sup>
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator de profundidade (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 171,94/m <sup>2</sup>	R\$ 171,94/m <sup>2</sup>	
<b>Média:</b>	<b>R\$ 202,28/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 202,28/m<sup>2</sup></b>	
Limite superior:	R\$ 232,62/m <sup>2</sup>	R\$ 232,62/m <sup>2</sup>	





ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau						
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	3	1
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	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1

\* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
◊ Enquadramento			
Laudo	Pontos (Σ1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor de terreno	11	Grau II	Grau II

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

\* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III



### Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



## ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

**CERTIDÃO** *Tatui*  
*Capital da Música*

**Livro Nº 2 - Registro Geral** REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP), Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Dulce e Tatui.

MATRÍCULA 81.357 FICHA 01 CNS (CNU): 11.999-0

Tatui, 23 de Abril de 2014

**Terreno** (parte da Gleba C), **estrada Municipal dos Fragas, Município de Tatui(SP).**

**Marco inicial** vértice 16C, situado em ponto comum do imóvel da matrícula nº 76.910; do imóvel da matrícula nº 81.356, e do imóvel em questão.

**Vértices, azimutes e distâncias**, respectivos: 16C-16B, 114°28'29", 241,27m; 16B-16A, curva com raio de 50,00m, 3,16m; 16A-13B, 25°21'15", 497,73m; 13B-14, 300°13'50", 107,36m; 14-15B, 208°39'36", 22,00m; 15B-15A, 300°12'58", 134,69m; 15A-16C, 205°33'19", 500,13m.

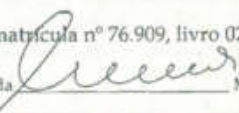
**Confrontantes**: 16C-16A, imóvel da matrícula nº 81.356; 16A-13B, imóvel da matrícula nº 76.908; 13B-14, estrada Municipal dos Fragas; 14-16C, imóvel da matrícula nº 76.910.

**Área**: 121.112,43m<sup>2</sup>; perímetro de 1.506,34m.

**Cadastro**: nº 0595.0136.

**Proprietária**: **Noma do Brasil S.A.**, CNPJ nº 79.131.918/0001-20, com sede no Município de Sarandi(PR), na rodovia BR 376, Km 415, nº 366.

**Registro anterior**: matrícula nº 76.909, livro 02, em 14.05.2012.

A Escrevente Autorizada  Márcia Cristina Orsi de Moraes

R.1/81.357 (Protocolo nº 240.912 de 08/05/2015) Tatui, 11 de maio de 2015

Por **Instrumento Particular de Contrato de Mútuo para Construção, Reforma ou Ampliação de Imóvel Comercial, com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Jurídica - Fora do SEH - Recursos do SBPE**, celebrado no Município de Sarandi(PR), em 08 de outubro de 2014 (Lei nº 9.514/97), na qual figura como devedora a proprietária **Noma do Brasil S.A.**, **fica constituída a propriedade fiduciária** do imóvel em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEE**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília(DF), no SBS, quadra 4, lotes 3/4, e agência no Município de Sarandi(PR), para garantia do pagamento da dívida de **R\$ 35.120.000,00** (trinta e cinco milhões, cento e vinte mil reais), mediante as seguintes cláusulas e condições: atualização mensal da dívida, pelo coeficiente aplicável aos depósitos da poupança; juros à taxa nominal de 11,8363% ao ano, e efetiva de 12,5% ao ano; juros reduzidos, à taxa nominal de 10,9349% ao ano e efetiva de 11,50% ao ano; amortização em 180 parcelas mensais, pelo sistema de amortização constante (SAC), cujo valor das

Continua no verso.

**Bel. José Henrique Ferreira Xavier**  
Oficial

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI - SP**  
Rua Cel. Aurélio de Camargo, 506 - Tel: (11) 3305-9999 - CEP: 18.270-170 - e-mail: cartorio@riatui.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Arquivos  
Comarca de Tatui - SP

11999-0 - AA 279790

Código de segurança: 2777-a8ae-3008-9fab-7905-d97d-8634-e8fe

Página: 01

MATRICULA 81.357 FICHA 01  
verso

parcelas corresponderão à divisão do saldo devedor pelo número de parcelas remanescentes; vencimento da primeira parcela no mês subsequente ao término do cronograma de obras, no dia correspondente ao da assinatura do contrato; cláusulas especiais para o período de execução das obras. Demais condições constantes do contrato, arquivado em Cartório, por microfilme. Valor do imóvel para fins de leilão: R\$ 43.900.000,00.

Registrado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.2/81.357 (Protocolo nº 254.945 de 12/01/2017) Tatuí, 18 de janeiro de 2017

Por 1º Aditivo para Fins de Rerratificação do Contrato de Mútuo para Construção, Reforma ou Ampliação de Imóvel Comercial, com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Jurídica - Fora do SFH - Recursos do SBPE nº 155553181900, celebrado no Município de Sarandi(PR), em 02 de janeiro de 2.017 (Lei nº 9.514/97), a devedora fiduciante e a credora fiduciária rerratificaram o contrato, constante do R.1, para alterar: o prazo da obra para 33 (trinta e três) meses; o valor do imóvel para fins de leilão e garantia fiduciária para R\$ 47.670.000,00 (quarenta e sete milhões, seiscentos e setenta mil reais).

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.3/81.357 (Protocolo nº 267.770 de 13/08/2018) Tatuí, 29 de outubro de 2018

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de *Noma do Brasil S.A.*, CNPJ nº 79.131.918/0001-20 no processo nº 000159337201750900020, da 1ª Vara do Trabalho de Maringá(PR), comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 09.08.2018, protocolo nº 201808.0911.00573616-1A-620.


Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.4/81.357 (Protocolo nº 268.396 de 04/09/2018) Tatuí, 29 de outubro de 2018

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de *Noma do Brasil S.A.*, CNPJ nº 79.131.918/0001-20, no processo nº 000154748201750900020, da 1ª Vara do Trabalho

Continua na ficha 02



**CERTIDÃO** *Tatuí*  
*Capital da Música*

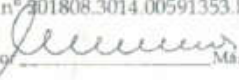
Livro N° 2 - Registro Geral

MATRÍCULA 81.357 FICHA 02

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).  
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí.  
CNS(CNJ): 11.999-0

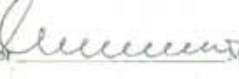
Tatuí, 29 de outubro de 2018


de Maringá(PR), comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 30.08.2018, protocolo n° 201808.3014.00591353.1A-580.

Averbado por  Marcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.5/81.357 (Protocolo n° 271.609 de 25/01/2019) Tatuí, 01 de fevereiro de 2019  
Selo digital.1199903310271609XCN06P190

Por 2º Termo Aditivo de Rerratificação do Contrato de Mútuo para Construção, Reforma ou Ampliação de Imóvel Comercial, com Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Jurídica - Fora do SFH - Recursos do SBPE n° 155553181900, celebrado no Município de Maringá(PR), em 28 de dezembro de 2018 (Lei n° 9.514/97), a devedora fiduciante e a credora fiduciária rerratificaram o contrato, constante do R.1, para alterar: a) o prazo da obra para 60 (sessenta) meses; e b) a atualização do saldo devedor para R\$ 32.727.045,10 (trinta e dois milhões, setecentos e vinte e sete mil e quarenta e cinco reais e dez centavos).

Averbado por  Marcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

 11999-0 - AA 279791

Código de segurança: 2777-a8ae-3008-9fab-7905-d97d-8634-e8fe Página: 02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI - SP  
Rua Cel. Aurélio de Camargo, 566 - Tel (+55) 3365-0990 - CEP: 13236-170 - e-mail: cartorio@tatuil.com.br

Bel. José Henrique Ferreira Xavier  
Oficial

Oficial do Registro de Imóveis e Arquivo  
Comarca de Tatuí - SP

QUILQUER ATUJ TERACAT BASTINA DU EMBODA. INVALIDA ESTE DOCUMENTO!

Pedido de certidão nº 245.473.

**CERTIFICO e dou fé que:**

- 1) a presente certidão, extraída na forma do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, contém o inteiro teor da matrícula nela reproduzida, até o último dia útil anterior à data da expedição;
- 2) em data de 26/02/2021 foi prenotado sob nº 288.896, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art. 186 c/c 205 da Lei 6.015/73) **Nada mais.**

Tatui, 12 de março de 2021.

Magda Josiane Machado  
Escrivente Substituta

Emolumentos.....: R\$ 34,73  
Estado.....: R\$ 9,87  
Sefaz.....: R\$ 6,76  
Registro Civil.....: R\$ 1,83  
Trib. de Justiça.....: R\$ 2,38  
ISSQN.....: R\$ 0,87  
M.P. ....: R\$ 1,67  
TOTAL.....: R\$ 58,11

Selo 1199903C30245473UHZWHG212



Código de segurança: 2777-a8ae-3008-9fab-7905-d97d-8634-e8fe

QUALQUER ADULTERAÇÃO RESERVA DO EMPREGO JUNTADA DE PETIÇÃO







01 - IMPLANTAÇÃO DOS PRÉDIOS / ÁREAS								
MATRICULA	ÁREA DA MATRICULA (m²)	DESAPROPIAÇÃO (m²)	PRÉDIO	ÁREA PAV. TÉRREO (m²)	ÁREA PAV. SUPERIOR (m²)	ÁREA SUBSOLO (m²)	ÁREA TOTAL DA MATRICULA (m²)	ÁREA TOTAL A CONSTRUIR (m²)
76907	30439,00	10199,20	-	-	-	-	19639,80	-
							19639,80	0,00
76908	121748,05	370,91	-	-	-	-	121377,14	-
			1	45,56	-	-	-	45,56
			2	140,04	-	-	-	140,04
			3	1275,60	-	-	-	1275,60
							121377,14	1461,31
81356	2445,57	3017,81	-	-	-	-	-374,25	-
							-374,26	0,00
81357	121112,43	0,00	-	-	-	-	121112,43	-
			4	130,38	-	-	-	130,38
			5	-	-	-	-	0,00
			6	1533,87	1444,15	-	-	2978,02
			7	420,25	31,33	-	-	451,58
			8	16578,95	408,15	833,57	-	17800,68
			9	-	-	-	-	-
			10	122,31	-	-	-	122,31
			11	105,94	-	-	-	105,94
							121112,43	22033,17
76910	38857,31	657,48	-	-	-	-	38199,83	-
							38199,83	0,00
	314600,36	14845,42					300329,20	23070,32

\*Bloco 09 está somado ao bloco 08

