



## LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE	FRANCO IAPICCA		
PROPRIETÁRIO	SERENELLA HÍPICA E POUSADA S/A		
CLIENTE	FRANCO IAPICCA	MATRICULAS NºS	104.666 / 104.667
ENDEREÇO	Rua Vinte de Novembro, nº s/nº - saída Km 76,5 da Rod. Dom Pedro I		
	BAIRRO	Rio Abaixo	COMPTO. -º-
	CIDADE	Atibala	ESTADO SP
TIPO	Comercial (Pousada / Shows e Eventos)		
	ÁREA TOTAL DE TERRENO	46.864,60 m <sup>2</sup>	
	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	5.391,98 m <sup>2</sup>	
	FRAÇÃO IDEAL = 1,0000	46.864,60 m <sup>2</sup>	
FINALIDADE	Determinação de Valor de Mercado e Liquidação		
NÚMERO DO LAUDO	04120115.LC		
DATA DO LAUDO	JANEIRO DE 2015		
NÍVEL	Fundamentação = Grau II e Precisão = Grau III		
NORMA	NBR 14.653 = Parte 2.2		



## RESUMO DA AVALIAÇÃO

• Endereço	Rua Vinte de Novembro, nº s/nº - saída Km 78,5 da Rod. Dom Pedro I		
• Bairro	Rio Abaixo	• Complemento	-/-
• Cidade	Atibaia	• Estado	SP
• Matrícula nº	104.666 / 104.667 • 1º CRI Atibaia	• Contribuinte nº	-/-
• Observações	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. As Matrículas 104.666 e 104.667, tiveram origem após a abertura do logradouro público, sendo estas, desmembramentos da Matrícula original nº 85.270.</li> <li>2. As Áreas Construídas, foram informadas pelo contratante e observadas no local, porém não nos foram apresentados os projetos de execução.</li> <li>3. As Construções encontram-se edificadas sobre a Matrícula nº 104.667.</li> </ol>		

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ( $V_I$ )

$$V_I = R\$ 13.310.000,00$$

(Treze milhões, trezentos e dez mil Reais)

### VALOR DE LIQUIDAÇÃO ORDENADA ( $V_{LORDEN}$ )

$$V_{LORDEN} = R\$ 11.330.000,00$$

(Onze milhões, trezentos e trinta mil Reais)

### VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA ( $V_{LFORC}$ )

$$V_{LFORC} = R\$ 8.970.000,00$$

(Oito milhões, novecentos e setenta mil Reais)



## **I. PRELIMINARES E OBJETIVOS**

## **II. CRITÉRIO E METODOLOGIA**

## **III. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS**

### **III.1 INFRAESTRUTURA BÁSICA**

### **III.2 CARACTERÍSTICAS URBANAS**

## **IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO**

### **IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO**

### **IV.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA**

### **IV.3. VALOR TOTAL DO TERRENO ( $V_t$ )**

### **IV.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS ( $V_b$ )**

### **IV.5. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO ( $F_{oc}$ )**

### **IV.6. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS**

### **IV.7. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS ( $V_b$ )**

## **V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ( $V_i$ )**

### **V.1. VALOR MAIS PROVÁVEL DE LIQUIDAÇÃO ( $V_{LIQUID}$ )**

## **VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO**

São elementos constantes deste laudo os seguintes anexos:

**ANEXO A: Pesquisa de Mercado, Memória de Cálculo e Valor Unitário Básico.**

**ANEXO B: Grau de Fundamentação e Precisão.**

**ANEXO C: Documentação do Imóvel.**



## I. PRELIMINARES E OBJETIVOS

O objetivo deste laudo é apresentar a avaliação do imóvel referenciado na abertura. A finalidade da presente avaliação é a **Determinação do Valor de Mercado** de seu objeto, obedecendo, de acordo com o caso, às diretrizes preconizadas pelas **NBR 14653 • Parte 1 • Procedimentos Gerais, Parte 2.2 • Avaliação de Bens / Imóveis Urbanos, Parte 3 • Avaliação de Bens / Imóveis Rurais, Parte 4 • Avaliação de Bens / Empreendimentos, Parte 5 • Avaliação de Bens / Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais**, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - **ABNT**, estudos consagrados e procedimento gerais publicados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia • **IBAPE (SP), Resolução nº 345/1990** do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - **CONFEA -**, **Lei nº 6.496/77** que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica", e, em conformidade com toda a Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável ao mérito. A apresentação dos trabalhos obedece o disposto pela **NBR 14.724 • Informação e Documentação**.

O Grau de Fundamentação e Precisão atingidos foram, **Fundamentação • Grau II • Precisão • Grau III**, obedecendo a correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por :

*"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente "*

Para o atendimento pleno da finalidade deste Laudo de Avaliação, também indicaremos o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel, que se define *pela condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*, consoante os critérios adotados.

De acordo com o item 7.7.1. da NBR 14653-1/01 os resultados finais de avaliação serão arredondados até o limite de **1% (um por cento)** dos valores estimados.



## II. CRITÉRIO E METODOLOGIA

Face às características do objeto da avaliação, o resultado final, será expresso pela apuração, distinta, dos valores de terreno e benfeitorias. As metodologias e critérios eleitos foram respectivamente :

### • terrenos

A metodologia utilizada, salvo exceções, é o **Método Comparativo De Dados De Mercado**, que consiste em uma ampla pesquisa de elementos comparáveis os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa poderá, ou não, determinar um processo de homogeneização, que visa corrigir fatores como, diferentes grandezas de área, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade.

### • benfeitorias

Serão apropriadas pelo **Método de Identificação do Custo**, podendo ser por **quantificação de custos**, por meio da estimativa de dispêndio necessário para se criar benfeitoria idêntica, não depreciada e com os mesmos objetivos funcionais, já considerada a vantagem da coisa feita ou "*valor em marcha*", ou, por **comparação de custos**, através do tratamento técnico, de bens similares, utilizado a partir de orçamentos para construções padronizadas.

Não identificamos, após os procedimentos normais de verificação da documentação oferecida ou, no transcurso das vistorias, qualquer vício que pudesse prejudicar a qualidade do resultado dos trabalhos. Esclarecemos ainda que a **Equity Engenharia e Avaliações Ltda**, Crea N° 0463676, Corecon N° RE/5179, não possui qualquer vínculo com a pessoa, física ou jurídica, proprietária dos bens avaliados, quer através de sócios ou funcionários, não tendo portanto, qualquer interesse subjetivo ou financeiro sobre os ativos avaliados.

Toda e qualquer documentação de suporte adotada, apenas na forma de Anexo, para obtenção dos quantitativos utilizados neste trabalho, foram fornecidas pelo Contratante e, foram recebidas como representação fidedigna da regularidade do objeto desta avaliação. Quaisquer fatos supervenientes que coloquem em dúvida a qualidade dos documentos de suporte fornecidos, anulam as conclusões deste trabalho.

O presente documento não objetiva a investigação da existência de passivos ambientais sobre o imóvel avaliando, entretanto, na hipótese da evidência dos mesmos, estes serão constatados, relatados e, se necessário, contribuirão na formação do juízo de valor do imóvel avaliando.



Vista Parcial do Imóvel avaliando

• Endereço	Rua Vinte de Novembro, nº s/nº - saída Km 76,5 da Rod. Dom Pedro I		
• Bairro	Rio Abaixo	• Complemento	-/-
• Cidade	Atibala	• Estado	SP
• Matrícula nº	104.666 / 104.667 • 1º CRI Atibala	• Contribuinte nº	-/-
• Tipo de Imóvel	Comercial	• Uso	Pousada / Shows / Eventos
• Área de Terreno	46.864,60 m <sup>2</sup>	• Fração Ideal	1,0000
• A. Total Construída	5.391,98 m <sup>2</sup>	• A. Útil Construída	5.391,98 m <sup>2</sup>
• Observações	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. As Matrículas 104.666 e 104.667, tiveram origem após a abertura do logradouro público, sendo estas, desmembramentos da Matrícula original nº 85.270.</li> <li>2. As Áreas Construídas, foram informadas pelo contratante e observadas no local.</li> <li>3. As Construções encontram-se edificadas sobre a Matrícula nº 104.667.</li> </ol>		

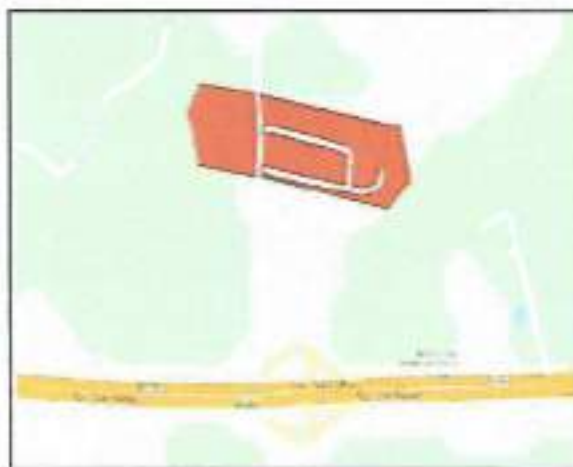
Gleba	Matricula	Área
01	104.666	10.332,47 m <sup>2</sup>
02	104.667	36.532,13 m <sup>2</sup>



### III. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando, está localizado, de acordo com o Cadastro de Logradouros do Município de Atibaia, na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel:

• Frente Principal	Rua 20 de Novembro
• Lado Direito	Rua sem denominação
• Lado Esquerdo	Rodovia Dom Pedro I
• Fundos	Imóveis de terceiros



mapa da região e detalhe da localização da quadra do imóvel

#### III.1. INFRAESTRUTURA BÁSICA

<b>Acesso</b>	<b>Legura de rua</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Luz Doméstica	<b>Densidade</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Rua aberta	<input type="checkbox"/> acima de 20 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Água Encanada	<input type="checkbox"/> Alta
<input type="checkbox"/> Rua sem saída	<input type="checkbox"/> de 12 a 20 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública	<input type="checkbox"/> Média
<input type="checkbox"/> Rua não aberta	<input type="checkbox"/> de 8 a 12 ms	<input type="checkbox"/> Galas e Sanjeto	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<b>Pavimentação</b>	<input checked="" type="checkbox"/> de 4 a 8 ms	<input type="checkbox"/> Redes de Esgoto	<b>Aproveitamento</b>
<input type="checkbox"/> asfáltica	<input type="checkbox"/> de 0 a 4 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia Fixa	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial
<input type="checkbox"/> paralelepípedo	<b>Topografia</b>	<input type="checkbox"/> Redes de Gás	<input type="checkbox"/> Residencial
<input checked="" type="checkbox"/> cascalho / brita	<input type="checkbox"/> Plano	<b>Comércio</b>	<input type="checkbox"/> Industrial
<input type="checkbox"/> terra batida	<input type="checkbox"/> Declive / Ative < 10%	<input checked="" type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Rural
<b>Transporte Coletivo</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Declive / Ative > 10%	<input type="checkbox"/> Até 1.000 ms	<b>Nível Econômico</b>
<input type="checkbox"/> Itô local	<input type="checkbox"/> Acidentado	<input type="checkbox"/> Local ciders: baixa	<input type="checkbox"/> Alto
<input type="checkbox"/> até 300 ms	<b>Superfície</b>	<input type="checkbox"/> Local ciders: média	<input type="checkbox"/> Médio / Alto
<input checked="" type="checkbox"/> de 300 a 1.000 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Seta	<input type="checkbox"/> Local ciders: alta	<input checked="" type="checkbox"/> Médio
<input type="checkbox"/> de 1.000 a 2.500 ms	<input type="checkbox"/> Alagadiço	<input type="checkbox"/> Local diversificada	<input type="checkbox"/> Médio / Baixo
<input type="checkbox"/> mais de 2.500 ms	<input type="checkbox"/> Brejoso / Pantanoso	<input type="checkbox"/> Altamente diversificada	<input type="checkbox"/> Baixo
	<input type="checkbox"/> Inundável		



Vistas parciais da Rua Vinte de Novembro no trecho em que se situa o imóvel

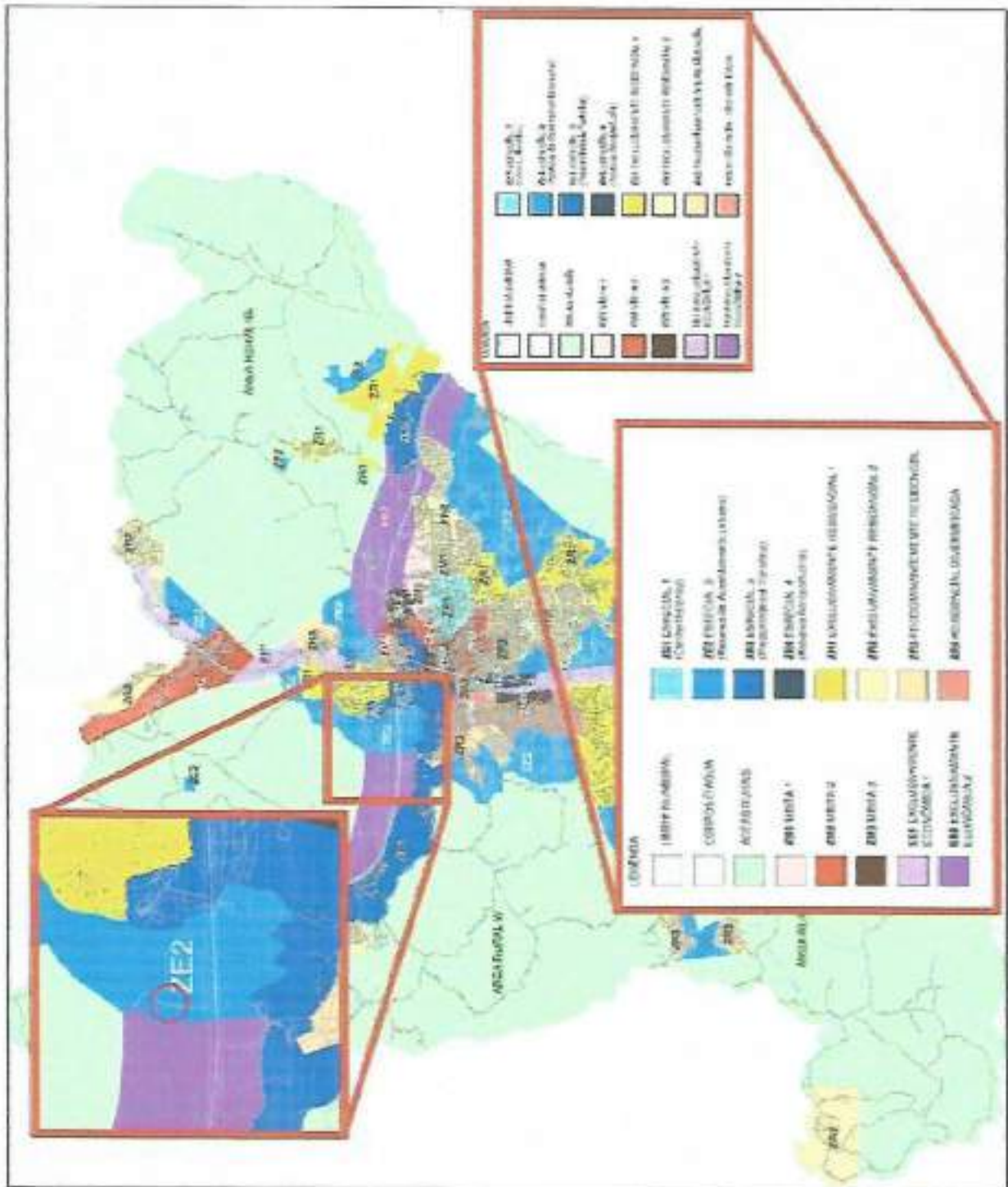
### III.2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, demonstrados nas tabelas do item IV.2, tópico "FL":

- Rua 20 de Novembro IF = 81,20

A Lei do Zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, classifica o local como ZE2 - Zona Especial 2 (*Reserva de Assentamento Urbano*), de uso misto, predominantemente rural / residencial, de densidade demográfica baixa.





## IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

### IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

#### Matricula 104.666

O terreno avaliando tem formato irregular, possui topografia em declive, com um platô na parte frontal, solo firme e seco, porém lindeiro a um córrego, com a frente ao nível da rua, conforme documentação anexa, assim caracterizado:

<b>Total</b>		<b>10.332,47 m<sup>2</sup></b>
<b>Fração Ideal</b>	<b>1,0000</b>	<b>10.332,47 m<sup>2</sup></b>





**Matricula 104.667**

O terreno avaliando tem formato irregular, possui topografia em aclave, com vários platôs, solo firme e seco, com a frente ao nível da rua, conforme documentação anexa, assim caracterizado:

<b>Total</b>		<b>36.532,13 m<sup>2</sup></b>
<b>Fração Ideal</b>	<b>1,0000</b>	<b>36.532,13 m<sup>2</sup></b>



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO JORGE FERNANDES JUNIOR e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 16/03/2015 às 17:07, sob o número WJAJA15700069105. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS PAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2018 às 13:28, sob o número WCAS18702808269. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032437-07.2015.8.26.0114 e código 41BC44C.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO JORGE FERNANDES JUNIOR e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 16/03/2015 às 17:01, sob o número WJAJ15700069105  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2018 às 13:28, sob o número WCAS18702808269  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032437-07.2015.8.26.0114 e código 41BC451

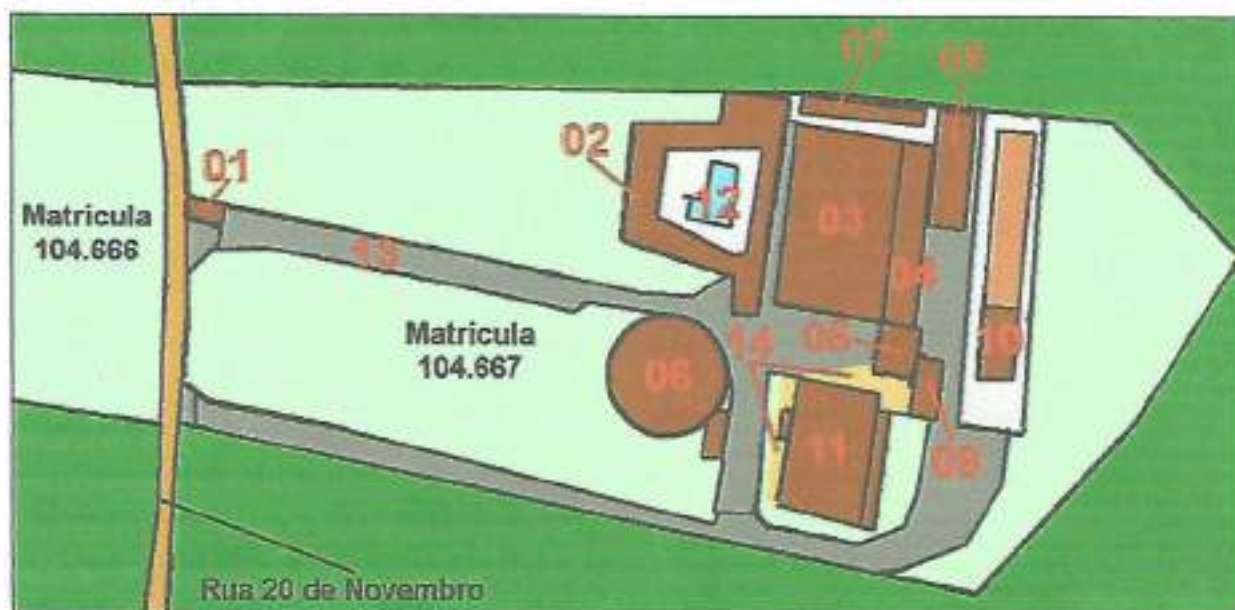


#### IV.6. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

A apresentação dos critérios de avaliação das benfeitorias obedece a seguinte disposição :

• <b>Classificação</b>	Padrão construtivo da construção avalianda consoante item IV.5
• <b>Área Construída</b>	Referência quantitativa obtida em planta ou medida "in loco"
• <b>Valor Unitário</b>	Valor de cada m <sup>2</sup> de construção, segundo seu padrão (ref.Proj.R8-N)
• <b>Estado de Conservação</b>	Relativo aos cuidados na manutenção, preventiva e corretiva, do objeto
• <b>Vida útil</b>	Prazo de utilização econômica do bem
• <b>Idade Aparente</b>	Consoante projeto arquitetônico, vida efetiva e estado de conservação
• <b>Coefic. de Depreciação</b>	Função da idade aparente e estado de conservação da construção avalianda
• <b>Vida útil Remanescente</b>	Saldo de vida útil para o bem em função da sua idade aparente

Assim sendo, teremos :



Croqui sem escala.

#### Índice

1 guarita	8 espaço kids
2 chalés, administração	9 sanitários públicos
3 galpão shows	10 baias
4 vestiários, administração, bar	11 salão de eventos, sanitários, bar
5 restaurante	12 piscina
6 salão redondo	13 pavimentação
7 residências	14 deck de madeira



## CONSTRUÇÃO n° 01 • GUARITA

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	madeira		
• Telhas	cerâmica		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Simplex sem elevador
• Área Construída	53,70m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 1.411,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Entre novo e regular
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	8 (oito) anos
• Coef. Depreciação	0,9488
• Vida Útil Remte.	66 (sessenta e seis) anos
• Valor Total	R\$ 71.891,00



## ÁREAS SECAS Guarita

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	gesso pintado a látex
• Caixilhos	vidro temperado fixo ou ferro, basculante, envidraçado
• Portas	metálica

## ÁREAS ÚMIDAS WC

• Piso	cerâmico
• Paredes	cerâmica a ½ altura
• Forro	gesso pintado a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários comuns





## CONSTRUÇÃO n° 02 • CHALÉS, ADMINISTRAÇÃO

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	várias águas		
• Estrutura da Cob.	madeira		
• Telhas	cerâmica		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	16 chalés		



• Classe	Residencial
• Grupo	Residências
• Padrão	Médio
• Área Construída	1.114,30m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 1.621,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Entre novo e regular
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	05 (cinco) anos
• Coef. Depreciação	0,9688
• Vida Útil Remta.	67 (sessenta e sete) anos
• Valor Total	R\$ 1.749.924,00





**ÁREAS SECAS** *Salas de Escritório / Quartos dos Chalés / Sala de ginásticas*

• Piso	cerâmico ou granito polido
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	gesso, pintado a látex
• Caixilhos	alumínio ou ferro, de correr ou basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-/-



**ÁREAS ÚIDAS** *Sanitários Escritório / Banheiros dos Chalés / Lavanderia / Copa / Refeitório funcionários / WC's funcionários*

• Piso	granito polido ou cerâmico
• Paredes	revestidas com granito, cerâmica ou argamassadas pintada a látex
• Forro	gesso, pintado a laje revestida e pintada a látex ou cobertura aparente
• Caixilhos	alumínio ou ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários de boa qualidade ou comuns.









## CONSTRUÇÃO n° 03 • GALPÃO SHOWS

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	metálica		
• Fechamento	alvenaria (parcial)		
• Tipo de Cobertura	em arco		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	zinco galvanizada		
• Pé direito médio	8,00 m		
• Vão médio	25,00 m		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	-.-		

• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Simplex
• Área Construída	1.371,60m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 1.123,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Entre novo e regular
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	8 (oito) anos
• Coef. Depreciação	0,9384
• Vida Útil Remte.	56 (cinquenta e seis) anos
• Valor Total	R\$ 1.445.424,00





**ÁREAS SECAS Galpão**

• Piso	concreto liso de alta resistência
• Paredes	argamassada pintada a látex (parciais)
• Forro	cobertura aparente
• Caixilhos	-*
• Portas	-*
• Outros	rede de sprinklers



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO JORGE FERNANDES JUNIOR e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 16/03/2015 às 17:01, sob o número WAJIA15700069105  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2018 às 13:28, sob o número WCAS18702808269  
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032437-07.2015.8.26.0114 e código 41BC480.



## CONSTRUÇÃO n° 04 • VESTIÁRIOS, ADMINISTRAÇÃO, BAR, CAMAROTES

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	laje / uma água		
• Estrutura da Cob.	concreto / metálica		
• Telhas	laje / zinco galvanizada		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	-		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Simplex sem elevador
• Área Construída	426,07m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 1.411,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Entre novo e regular
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	06 (seis) anos
• Coef. Depreciação	0,9608
• Vida Útil Remte.	67 (sessenta e sete) anos
• Valor Total	R\$ 577.618,00





**PAVIMENTO TÉRREO**

**ÁREAS SECAS Salas / Camarotes**

• Piso	cerâmico / concreto liso
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje revestida e pintada a látex ou cobertura aparente
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	metálicas
• Outros	-.-



**ÁREAS ÚMIDAS Sanitários / Vestiários**

• Piso	cerâmico
• Paredes	cerâmica até o teto ou a 1/2 altura
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	alumínio ou ferro, basculante, envidraçado
• Portas	metálicas
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários comuns



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2018 às 13:28, sob o número WCAS18702808269. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabri/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10322437-07.2015.8.26.0114 e código 41BC48E.



**CONSTRUÇÃO nº 05 • RESTAURANTE**

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	madeira		
• Telhas	cerâmica		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	*.		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Médio sem elevador
• Área Construída	95,50m2
• Valor Unitário	R\$ 1.937,00 / m2
• Est. Conservação	Entre novo e regular
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	8 (oito) anos
• Coef. Depreciação	0,9384
• Vida Útil Remte.	56 (cinquenta e seis) anos
• Valor Total	R\$ 173.589,00





**ÁREAS ÚMIDAS** *Restaurante / Cozinha / Despensa*

• Piso	granito polido
• Paredes	argamassada pintada a látex, pastilhas cerâmicas ou cerâmica até o teto
• Forro	gesso, pintado a látex
• Cabideiros	vidro temperado deslizante ou alumínio, basculante, envidraçado
• Portas	metálica envidraçada
• Outros	instalações hidráulicas completas



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO JORGE FERNANDES JUNIOR e Tribunal de Justiça Sao Paulo, protocolado em 16/03/2015 às 17:01, sob o número WAIA15700069105. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2018 às 18:28, sob o número WCAS18702808269. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032437-07.2015.8.26.0114 e código 41BC49A.



**CONSTRUÇÃO nº 06 • SALÃO REDONDEO**

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	redonda cônica		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	fibra ecológica		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	-		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Superior sem elevador
• Área Construída	580,00m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 1.684,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Entre novo e regular
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	6 (seis) anos
• Coef. Depreciação	0,9608
• Vida Útil Remte.	67 (sessenta e sete) anos
• Valor Total	R\$ 938.433,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2018 às 13:28, sob o número WCAS18702808269. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032437-07.2015.8.26.0114 e código 41BC4A2.





**PAVIMENTO TÉRREO**

**ÁREAS SECAS Salão**

• Piso	concreto liso, pintado com Epóxi
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	madeira envernizada
• Caixilhos	alumínio, deslizante, envidraçado
• Portas	vidro temperado
• Outros	-



**ÁREAS ÚMIDAS Bar / Sanitários (masc./fem.)**

• Piso	granito polido
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	gesso, pintado a látex
• Caixilhos	alumínio, basculante, envidraçado
• Portas	metálicas
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários de boa qualidade







**CONSTRUÇÃO n° 07 • RESIDÊNCIAS**

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	uma água		
• Estrutura da Cob.	madeira		
• Telhas	cerâmica		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	-		



• Classe	Residencial
• Grupo	Residências
• Padrão	Simplex
• Área Construída	334,91m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 1.235,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Regular
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	9 (nove) anos
• Coef. Depreciação	0,9248
• Vida Útil Remte.	64 (sessenta e quatro) anos
• Valor Total	R\$ 382.510,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JDAO JORGE FERNANDES JUNIOR e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 16/03/2015 às 17:01, sob o número WAAJA15700069195. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2018 às 18:28, sob o número WCAS18702808269. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032437-07.2015.8.26.0114 e código 41BC4B0.



## PAVIMENTO TÉRREO

## ÁREAS SECAS Salas / Quartos

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, deslizante, envidraçado
• Portas	metálicas ou madeira
• Outros	-



## ÁREAS ÚIDAS Cozinha / Banheiro

• Piso	cerâmico
• Paredes	cerâmica até o teto
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários comuns





**CONSTRUÇÃO n° 08 • ESPAÇO KID'S**

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto / metálica		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	em arco		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	zinco galvanizado		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	-		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Superior sem elevador
• Área Construída	227,50m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 1.684,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Entre reg.e rep.simples
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	8 (oito) anos
• Coef. Depreciação	0,8904
• Vida Útil Remte.	62 (sessenta e dois) anos
• Valor Total	R\$ 341.121,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO JORGE FERNANDES JUNIOR e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 16/03/2015 às 17:01, sob o número WJAJ15700069105. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2018 às 18:28, sob o número WCAS18702808269. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032437-07.2015.8.26.0114 e código 41BC4BC.



## PAVIMENTO TERREO

## ÁREAS SECAS Salão

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	cobertura aparente
• Caixilhos	-*-
• Portas	-*-
• Outros	-*-



## ÁREAS ÚMIDAS Cozinha / Sanitários

• Piso	cerâmico
• Paredes	cerâmica a ½ altura
• Forro	cobertura aparente
• Caixilhos	-*-
• Portas	-*-
• Outros	instalações hidráulicas incompletas





## CONSTRUÇÃO n° 09 • SANITÁRIOS PÚBLICOS

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	madeira		
• Telhas	cerâmica		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	*-		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Superior sem elevador
• Área Construída	48,40m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 1.684,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Entre novo e regular
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	8 (oito) anos
• Coef. Depreciação	0,9488
• Vida Útil Remte.	66 (sessenta e seis) anos
• Valor Total	R\$ 77.333,00



**ÁREAS ÚMIDAS Sanitários (Masc. / Fem.)**

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex ou divisórias em granito
• Forro	gesso, pintado a látex
• Calçilhos	alumínio, basculante, envidraçado
• Portas	alumínio
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários de boa qualidade







## CONSTRUÇÃO n° 10 • BAIAS

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria de blocos		
• Fechamento	alvenaria (parcial)		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	fibrocimento		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	-		

• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Simplex
• Área Construída	160,00m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 849,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Regular
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	8 (oito) anos
• Coef. Depreciação	0,9224
• Vida Útil Remte.	55 (cinquenta e cinco) anos
• Valor Total	R\$ 125.299,00

## ÁREAS SECAS Baías / Depósito

• Piso	concreto rústico
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	cobertura aparente
• Caixilhos	ferro, deslizante, envidraçado
• Portas	metálica



**CONSTRUÇÃO n° 11 • SALÃO DE EVENTOS, SANITÁRIOS, BAR**

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	fibrocimento		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	-		



• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Médio
• Área Construída	980,00m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 1.965,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Novo
• Vida útil	80 (oitenta) anos
• Idade	4 (quatro) anos
• Coef. Depreciação	0,9792
• Vida Útil Remte.	76 (setenta e oito) anos
• Valor Total	R\$ 1.885.645,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS FAIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/07/2018 às 13:28, sob o número WCAS18702808269. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1032437-07-2015.8.26.0114 e código 41BC4CC. Sob o número WAIA15700069105

## PAVIMENTO TÉRREO

## ÁREAS SECAS Salão

• Piso	concreto de alta resistência, liso, pintado com Epóxi
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	gesso, pintado a látex
• Caixilhos	alumínio, deslizante, envidraçado
• Portas	alumínio envidraçado
• Outros	-.-



## ÁREAS ÚMIDAS Sanitários (Masc. / Fem.) / Cozinha / Bar

• Piso	granito polido
• Paredes	argamassada pintada a látex, texturizada, ou cerâmica
• Forro	gesso, pintado a látex
• Caixilhos	alumínio, basculante, envidraçado
• Portas	alumínio
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários de boa qualidade









## CONSTRUÇÃO nº 12 • PISCINA

• Dimensões	6,00 x 12,00 x 1,40ml. 3,00 x 3,00 x 1,40ml.
• Capacidade	103.600 litros

• Classe	Benfeitoria
• Grupo	Piscina
• Padrão	Alvenaria
• Área Construída	81,00m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 1.190,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Entre novo e regular
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	5 (cinco) anos
• Coef. Depreciação	0,9688
• Vida Útil Remte.	67 (sessenta e sete) anos
• Valor Total	R\$ 93.383,00



• Piso	Epóxi
• Paredes	Pastilha litocéramica
• Deck	Pedra mineira, polida.



**CONSTRUÇÃO n° 13 • PAVIMENTAÇÃO**

• Estrutura	Asfáltica
• Sub base	terra compactada
• Base	brita
• Rolamento	massa asfáltica
• Guias / Sarjetas	concreto

• Classe	Benfeitoria
• Grupo	Pavimentação
• Padrão	Asfáltica
• Área Construída	1.625,00m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 310,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Regular
• Vida útil	40 (quarenta) anos
• Idade	8 (oito) anos
• Coef. Depreciação	0,8864
• Vida Útil Remte.	35 (trinta e cinco) anos
• Valor Total	R\$ 446.524,00





**CONSTRUÇÃO nº 14 • DECK MADEIRA**

• Tipo	Madeira
--------	---------

• Classe	Benfeitoria
• Grupo	Pavimentação
• Padrão	madeira
• Área Construída	440,00m <sup>2</sup>
• Valor Unitário	R\$ 277,00 / m <sup>2</sup>
• Est. Conservação	Novo
• Vida útil	20 (vinte) anos
• Idade	1 (um) ano
• Coef. Depreciação	0,9766
• Vida Útil Remte.	19 (dezenove) anos
• Valor Total	R\$ 119.028,00

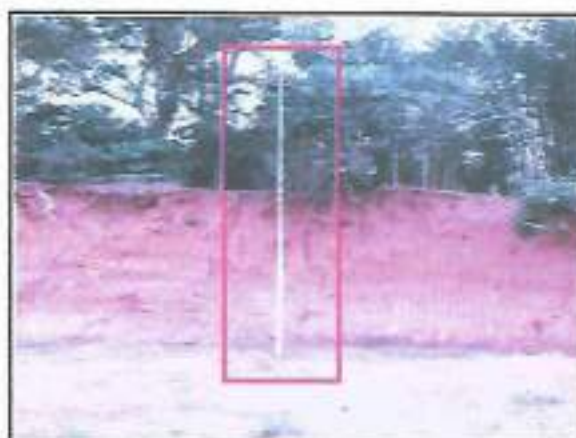






## CONSTRUÇÃO nº 15 • INFRAESTRUTURA

• Captação / Armazenamento / Distribuição De Água (Inclusive galerias)	2,00%
• Abastecimento de Energia	2,50%
• Rede de Hidráulica de Proteção Contra Incêndio	2,50%
• Paisagismo	2,00%
• Percentual Total de Infraestrutura	9,00% ou 0,09
• Valor Total	R\$ 758.495,00







#### IV.7. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS ( $V_b$ )

	Descrição	V.U. Reman	Área Construída	Valor Total Depreciado
1	GUARITA	66 anos	53,70 m <sup>2</sup>	R\$ 71.891,00
2	CHALÉS, ADMINISTRAÇÃO	67 anos	1.114,30 m <sup>2</sup>	R\$ 1.749.924,00
3	GALPÃO SHOWS	56 anos	1.371,60 m <sup>2</sup>	R\$ 1.445.424,00
4	VESTIÁRIOS, ADMINISTRAÇÃO, BAR	67 anos	426,07 m <sup>2</sup>	R\$ 577.618,00
5	RESTAURANTE	56 anos	95,50 m <sup>2</sup>	R\$ 173.589,00
6	SALÃO REDONDEO	67 anos	580,00 m <sup>2</sup>	R\$ 938.433,00
7	RESIDÊNCIAS	64 anos	334,91 m <sup>2</sup>	R\$ 382.510,00
8	ESPAÇO KID'S	62 anos	227,50 m <sup>2</sup>	R\$ 341.121,00
9	SANITÁRIOS PÚBLICOS	66 anos	48,40 m <sup>2</sup>	R\$ 77.333,00
10	BAIAS	55 anos	160,00 m <sup>2</sup>	R\$ 125.299,00
11	SALÃO DE EVENTOS, SANITÁRIOS, BAR	78 anos	980,00 m <sup>2</sup>	R\$ 1.885.645,00
12	PISCINA	67 anos	81,00 m <sup>2</sup>	R\$ 93.383,00
13	PAVIMENTAÇÃO	35 anos	1.625,00 m <sup>2</sup>	R\$ 446.524,00
14	DECK DE MADEIRA	19 anos	440,00 m <sup>2</sup>	R\$ 119.028,00
15	INFRAESTRUTURA - 9,00%	0 anos	1,00 vórtice	R\$ 758.495,00
<b>TOTAIS</b>			<b>5.391,98 m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 9.186.217,00</b>

∴

$$V_b = R\$ 9.190.000,00$$

(Nove milhões, cento e noventa mil Reais)

#### V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ( $V_i$ )

Será dado pela soma do valor total do terreno ao valor total das construções, em números de:

$$V_t = R\$ 4.120.000,00$$

+

$$V_b = R\$ 9.190.000,00$$

$$V_i \Rightarrow R\$ 13.310.000,00$$

(Treze milhões, trezentos e dez mil Reais)



## V.1. VALOR MAIS PROVÁVEL DE LIQUIDAÇÃO ( $V_{LQUB}$ )

O conceito de Valor de Liquidação tradicionalmente utilizado é aquele onde, o promitente vendedor, desejoso de iniciar ou conduir outros empreendimentos que justifiquem o sacrifício de parte de seu patrimônio pessoal, e o promitente comprador, já conhecedor das qualidades materiais e imateriais desse patrimônio, pactuam a troca de seu domínio por um preço tido como Justo, face à necessidade, o desejo ou capricho de cada uma das partes. Inspirado essencialmente nas relações materiais entre investidores prioriza a maximização do capital, entendendo que, nas ações de compra e venda o **melhor preço** é aquele que, **compensados todos os riscos da operação**, possibilite a remuneração do capital investido, ao menos, de forma equivalente a outras aplicações financeiras em moeda forte. O conceito de "...*não colocar todos os ovos em único cesto*.", deve significar também, redobrar os cuidados no transporte para outros.

Pela necessidade desta compensação de riscos, basicamente, dois eventos de mercado devem ser enfocados.

### A - Liquidação com Ordem de Venda • $V_{LOV}$

No sentido prático é o limite onde um ativo pode ser convertido em dinheiro com maior facilidade, quando comparado a outros, semelhantes e ofertados no mesmo perimetro de influência, definido pela nossa pesquisa de mercado. Estabelecemos esse ajuste percentual pela diferença entre o limite inferior e o Valor mais provável de unitário de conjunto obtido pela amostragem de ofertas. Assim sendo, teremos :

$$V_{LOV} = R\$ 13.310.000,00 \times 0,8510$$

∴

$$V_{LOV} = R\$ 11.330.000,00$$

(Onze milhões, trezentos e trinta mil Reais)



## **B - Valor de Liquidação Forçada • $V_{LFORC}$**

Investidor é aquele que destina seus ativos para produção de renda. Portanto, é preciso analisar o imóvel como outro investimento qualquer, considerando rentabilidade e risco, além dos objetivos e características pessoais do investidor.

Ora, para os casos de caução de empréstimos e/ou liquidação de dívidas, cuja contrapartida ao credor seja feita em ativos, de valor proporcional, contudo, de menor liquidez que o próprio dinheiro, há a necessidade de uma compensação "em valor" que minimize a perda do pressuposto da imediata realização inerente ao dinheiro. Até porque, aquele que recebe bens como pagamento ou garantia de empréstimos em moeda, o faz, por estar compelido a isso ou por mera liberalidade, e, dificilmente, por desejo. Diante disso, não só perde o credor a liquidez e a remuneração imediata que a moeda lhe proporciona, como também, tem seu capital diminuído pela demanda de tempo necessária para a realização da venda ou produção de renda através da locação dos ativos recebidos em pagamento.

Diante disso, o componente fundamental na estimativa da maior ou menor liquidez de um ativo, é o **tempo** necessário para encontrar um comprador desejoso e conhecedor de todas as utilidades daquilo que pretende comprar. O estabelecimento deste prazo não se obtém de uma equação pré-formatada, mas sim, é prognosticado face às características do ativo exposto, seu valor e às condições de demanda do mercado em que está inserido.

Estabelecida a expectativa de prazo, a sugestão para  $V_{LOV}$  será trazida á valor presente através da aplicação de uma taxa de desconto. Adotaremos como referência á taxa SELIC de 11,75% ao ano, publicada pelo Banco Central. Para determinação da expectativa de prazo para realização iremos considerar as seguintes influências :



Influências		Expectativa	
1 – Finalidade	Compra / Venda	18 meses	
	Garantia	18 meses	x
	Alienação Fiduciária	18 meses	
	Dação em Pagamento	36 meses	
	Execução	72 meses	
2 – Densidade	Alta	18 meses	
	Média	27 meses	
	Baixa	36 meses	x
3 – Nível de Ofertas	Alta ( >= 10 elementos)	54 meses	
	Média ( < 10 e > 05 )	27 meses	x
	Baixa ( < = 05 )	18 meses	
4 – Aproveitamento	Comercial	09 meses	x
	Residencial	18 meses	
	Industrial	18 meses	
	Rural	36 meses	
5 – Porte	Grande ( > R\$ 3,0 mi)	36 meses	x
	Médio ( entre R\$ 1,5 e R\$ 3,0 mi)	27 meses	
	Pequeno ( abaixo de R\$ 1,5 mi)	18 meses	
Prazo Médio Estimado	$P_v = [(126 / 5) / 12]$	2,10 anos	

Assim sendo, teremos :

$$V_{LFORC} = R\$ 11.330.000,00 / (1,1175)^{2,10}$$

∴

$$V_{LFORC} = R\$ 8.970.000,00$$

(Oito milhões, novecentos e setenta mil Reais)



## VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos, técnicos e normativos, admissíveis em Engenharia de Avaliações, certificamos que o **VALOR DE MERCADO** do imóvel de propriedade de **SERENELLA HÍPICA E POUSADA S/A.**, localizado à **Rua Vinte de Novembro, nº s/nº - saída Km 76,5 da Rod. Dom Pedro I • matrícula nº 104.666 / 104.667 • 1º CRI Atibaia • bairro: Rio Abaixo • Atibaia (SP)** é de **R\$13.310.000,00 (Treze milhões, trezentos e dez mil Reais)** para esta data. Vai o presente Laudo de Avaliação impresso em 72 (setenta e duas) folhas de um só lado, sendo esta, de nº 52, datada e assinada ficando os signatários à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, Janeiro de 2015.



**EQUITY**  
Engenharia e Avaliações  
LTDA

CREA 0463676/SP  
CORECON RE/S179

**André Gluber**  
Gerente Comercial