Strategi Single Name NPL - Fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados

Imóvel Comercial localizado na Rua São Paulo, 791 - Centro - São Joaquim da Barra - SP

Laudo de Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Data de Referência: março/2023.

Proposta nº 56.482 | Relatório de nº 88383

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar - 05424-904 - São Paulo/SP - Brasil
+55 (11) 3817.2020 | setape@setape.com.br | www.setape.com.br

a member of VRG

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o Imóvel Comercial localizado na Rua São Paulo, 791 - Centro - São Joaquim da Barra - SP, para a finalidade de Valor de Mercado e Liquidação Forçada, com data base para março/2023.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R$ 1.658.000,00 (Um Milhão, Seiscentos e Cinquenta e Oito Mil Reais)
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R$ 1.082.000,00 (Um Milhão e Oitenta e Dois Mil Reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base março/2023.

São Paulo, 27 de março de 2023.

Setape Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda.
CREA-SP 0183298

WALDIR ALVES TEIXEIRA JUNIOR:25794805870
Assinado digitalmente por WALDIR ALVES TEIXEIRA JUNIOR:25794805870
Data: 2023.03.31 18:06:48 -0300

Waldir Alves Teixeira Junior
Diretor/Engº Civil – CREA/SP 5062016170

VICTORIA GAGLIAZZI MODESTO:36045630890
Assinado digitalmente por VICTORIA GAGLIAZZI MODESTO:36045630890
Data: 2023.03.31 17:44:10 -0300

Victoria Gagliazzi Modesto
Coord./Engª Civil - CREA/SP 5063245757

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil. Para validação das assinaturas, acessar: **https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/**

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação 4
MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno 17
MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias 30
MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação 33
MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação....40

ANEXO I – Fotos do Imóvel
ANEXO II – Documentação do Imóvel

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação

1. Introdução

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o no 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Strategi Single Name NPL - Fundo de investimento em direitos creditórios não padronizados procedeu à avaliação de Imóvel Comercial localizado na Rua São Paulo, 791 - Centro - São Joaquim da Barra - SP, para a finalidade de Valor de Mercado e Liquidação Forçada, com data base para março/2023.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o Imóvel Comercial localizado na Rua São Paulo, 791 - Centro - São Joaquim da Barra - SP, para a finalidade de Valor de Mercado e Liquidação Forçada, com data base para março/2023.

1.2. Premissas Adotadas

Cabe destacar que não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, sendo assim, consideramos o imóvel em estado de conservação condizente com o que é apresentado em sua fachada.

O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Valor de Mercado e Liquidação Forçada, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

A SETAPE considera para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.3.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área do imóvel, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área real do imóvel.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor do imóvel.

Presume–se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.

A SETAPE considera que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 2 Imóveis Urbanos), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.3. Descrição do Imóvel

De acordo com a inspeção externa efetuada no local em 14 de março de 2023, onde foi solicitado sigilo durante a inspeção, sem acesso interno ao avaliando e sem acompanhante, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

1.3.1. Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por Prédio Comercial, onde atualmente encontra-se em funcionamento uma academia denominada Overall Gym Club.





1.3.2. Documentação do Imóvel

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, topografia plana, área total de 1.770,97 m² titulada de acordo com a tabela abaixo:

Número Matrícula	Área de Terreno (m²)	Cartório	Data Registro
22.843	1.770,97	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de São Joaquim da Barra - SP	23/01/2023

Informações Relevantes das Matrículas:

Av.04-22.843, em 22 de março de 2.016 – Cancelamento de Alienação Fiduciária, credora Caixa Econômica bem Imóvel em Garantia.

Av.12-22.843, em 23 de janeiro de 2.023 – Consolidação da Propriedade Fiduciária, credor Strategi Single Name NPL – Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Padronizados.

Documentos Complementares:

. Carnê IPTU2023 – Código do Imóvel: 45.47.010.000, com Área do Terreno: 1.770,97 m² e Área Edificada: 580,46 m²;

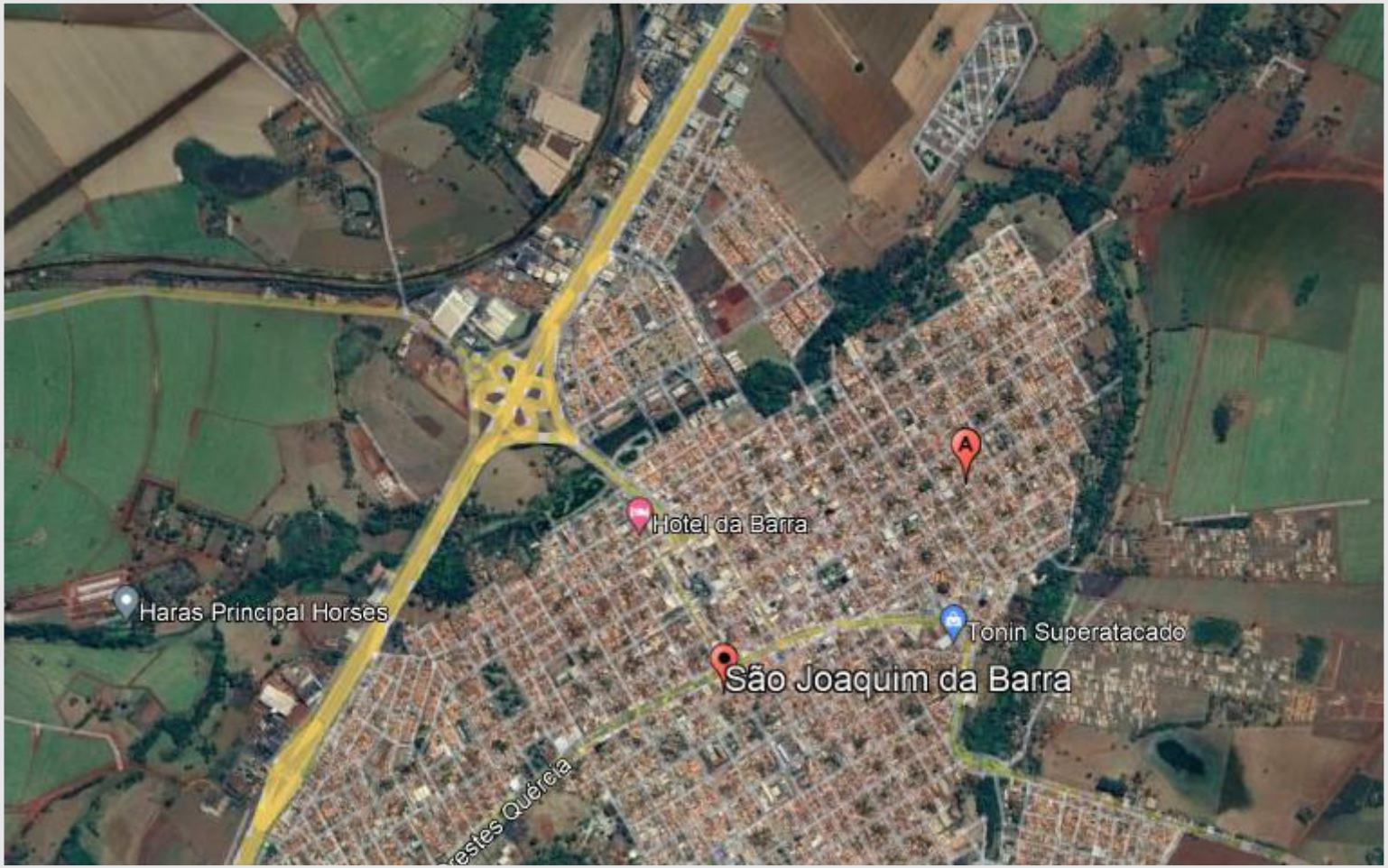
Para fins de cálculo foram consideradas as áreas de terreno e construída indicadas no documento do IPTU fornecido.

1.3.3. Localização

Tipo de Imóvel: Comercial
Proprietário: Strategi Single Name NPL – Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Padronizados.
Endereço: Rua São Paulo, 791
Bairro: Centro
Município: São Joaquim da Barra
Estado: São Paulo

setape

1.3.4. Localização do Imóvel





Perímetro estimado do imóvel, sem vínculo definitivo com a propriedade.

1.3.5. Características do Logradouro de Situação

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua São Paulo	Única	8,00 m	Uma	Retilíneo	Asfáltica	Sim	Sim	Sim
Rua Acre	Única	8,00 m	Uma	Retilíneo	Asfáltica	Sim	Sim	Sim

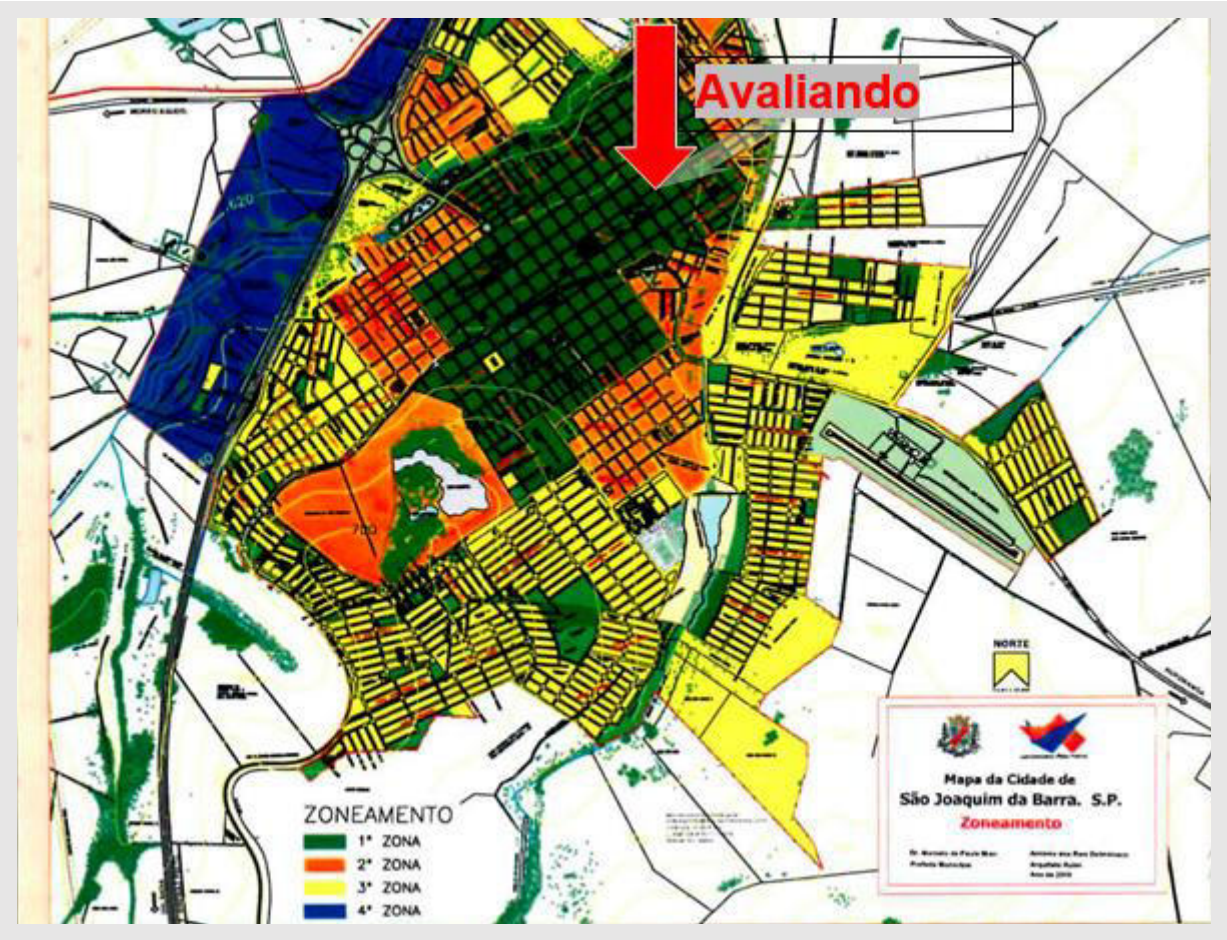




1.3.6. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor vigente do município de São Joaquim da Barra, o imóvel avaliando localiza-se em 1° Zona, conforme Lei n° 054/97 de 10 setembro de 1997, e atualização do perímetro de zona urbana conforme Lei n° 970/2018 de 21 dezembro de 2018. A região do avaliando é predominantemente voltada para o uso comercial e residencial, os imóveis residenciais existentes em sua maioria são horizontalizados.

setape


Avaliando
ZONEAMENTO
1ª ZONA
2ª ZONA
3ª ZONA
4ª ZONA
NORTE
Mapa da Cidade de
São Joaquim da Barra. S.P.
Zoneamento

1.4. Descrição da Região

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

1.4.1. Características da Região

Uso Predominante: Residencial, Comercial
Densidade de Ocupação: Média
Padrão Econômico: Médio
Distribuição da Ocupação: Horizontal
Área Sujeita a Enchentes: Não
Melhoramentos Públicos: Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardim
Transportes Coletivos: Ônibus
Equipamentos Comunitários: Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
Intensidade de Tráfego: Médio
Nível de Escoamento: Regular
Principais Polos de Influência: Terminal Rodoviário Urbano, Laruana Loja de Variedades, Unidade de Ensino
Principais Vias de Acesso: Rodovia Anhanguera, Rod. Pref. Fábio Talarico, 561 Estr. Mun. Morro Agudo - São Joaquim da Barra

1.4.2. Ocupação Circunvizinha





1.5. Diagnóstico de Mercado

São Joaquim da Barra é um município brasileiro da Região Metropolitana de Franca-SP, no interior do estado de São Paulo, região Sudeste do país. Estando distante da Capital do Estado cerca de 396 km. Ocupa uma área de 410,863 km², com 52.737 habitantes, segundo estimativa populacional calculada pelo IBGE para 2021.

As rodovias que ligam São Joaquim da Barra a diversas cidades paulistas, são a SP-330 - Rodovia Anhanguera, SP-345 e a Estr. Municipal. Com uma economia diversificada, com destaque na transformação de ferro, siderurgia e laminação, fabricação de peças para máquinas agrícolas, de fabricação de calçados, e de esmagamento de soja para óleo comestível. As usinas de açúcar e álcool também são parte da economia do município. O comércio destaca-se pela variedade de atividades, tornando o município um ponto de referência para a região.

O imóvel avaliando encontra-se em uma zona central da cidade, possui acesso facilitado localizado na esquina entre a Rua Acre e Rua São Paulo, que por sua vez escoa o tráfego de veículos para a Av. Orestes Quércia, onde está próximo a comércios e EE Manoel Gouveia de Lima instituição de ensino. A região do avaliando é considerada de médio padrão, com a presença de imóveis comerciais e residenciais de infraestrutura mais antiga.

Após pesquisa e contato com corretores, verificamos que o mercado para imóveis semelhantes ao avaliando se encontra recessivo, com ofertas de venda com tempo de exposição médio / alto. Os corretores afirmam que a zona central, onde encontra-se o imóvel avaliando possui atratividade para investidores que buscam realizar a instalação de grandes lojas para atuação de comércios, por se tratar de uma região de maior densidade populacional.

Atualmente ainda se encontra alguns terrenos livres sem edificações, por conta disto, calculamos o valor do terreno mais o valor depreciado das construções. As negociações que se concretizam, costumam ser de investidores do ramo empresarial. Se tratando de um médio/alto valor agregado, é esperado que o seu tempo de exposição de médio, mas em um contexto geral, esperasse neste cenário, um desempenho recessivo para a concretização de venda.

Resumo do Diagnóstico do Mercado

Diagnóstico	Situação
Nível de Oferta	Baixa/Média
Nível de Demanda	Baixa/Média
Absorção	Baixa
Desempenho do Mercado Atual	Recessivo

1.6. RESUMO DE VALORES

Resumo de Valores

Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Resumo de Valores R$	
Valor do Terreno	830.767,00
Valor das Construções e Benfeitorias	827.673,00
Valor de Mercado em Uso	1.658.440,00
Fator Comercialização	1,00
Valor de Mercado	1.658.000,00
Fator de Liquidação Forçada	0,65
Valor de Liquidação Forçada	1.082.000,00

setape

MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno

2. Cálculo do Valor do Terreno

2.1. Considerações Gerais

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R$ 469,10 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

2.2. Cálculo da Homogeneização de Fatores

Planilha de Homogeneização de Fatores

N.Ficha	Unitário.Puro (R$/m2)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R$/m2)	Fator Frentes	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R$/m2)
77932.0	471,77	0,90	424,59	1,15	0,99	1,07	1,21	513,76
77946.0	432,46	0,90	389,21	1,15	0,97	1,00	1,12	435,92
77948.0	677,05	0,80	541,64	1,00	0,95	1,00	0,95	514,56
77958.0	434,78	0,90	391,30	1,15	0,82	1,23	1,20	469,57
77964.0	404,83	0,90	364,35	1,15	0,98	1,00	1,13	411,72

Dados Calculados após a Homogeneização

Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R$ 328,37 /m²
Média Aritmética	R$ 469,10 /m²
Limite Superior	R$ 609,83 /m²
Média Saneada	R$ 469,10 /m²

Área Total do Terreno: 1.770,97 m²

Valor Total do Terreno: R$ 830.767,00

2.3. Elementos Comparativos Coletados

B - Comparativo 77932.0

Endereço:	Rua Bahia, S/N				
Bairro:	Vila Damásio				
Cidade:	São Joaquim da Barra				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	1.695,75 m2	**Á.Construída:**	0,00 m2	**Testada:**	30,00 m
Topografia:	aclive até 10%	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 800.000,00
Vl.Terreno:	R$ 471,77 /m2	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	mar/2023
Informante:	Corretora - Luara Brandan Kalil - Tel. 981134036				
Obs:	Tempo em exposição de aproximadamente 2 anos Zoneamento: 2ª Zona				



C - Comparativo 77946.0

Endereço:	R. Paraíba, 435				
Bairro:	Centro				
Cidade:	São Joaquim da Barra				
Estado:	SP				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				



Á.Terreno:	1.567,00 m2	**Á.Construída:**	87,00 m2	**Testada:**	20,00 m
Topografia:	plana	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 800.000,00
Vl.Terreno:	R$ 432,46/m2	**Situação:**	Oferta - 0.90	**Data:**	mar/2023
Informante:	Corretor - Clóvis Meirelles Júnior - Tel. 16 981320534				
Obs:	Tempo em exposição não informado Zoneamento: 1ª Zona Construções com valor atribuído em R$ 122.334,53				

D - Comparativo 77948.0

Endereço:	Rua Paranaíba Esq/ Rua Voluntario Geraldo, 828				
Bairro:	Centro				
Cidade:	São Joaquim da Barra				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	1.181,60 m2	**Á.Construída:**	0,00 m2	**Testada:**	30,00 m
Topografia:	plana	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 800.000,00
Vl.Terreno:	R$ 677,05 /m2	**Situação:**	Oferta - 0.8	**Data:**	mar/2023
Informante:	Proprietário - Raphael Almeida - Tel. 16 3610-5058				
Obs:	Tempo em exposição não informado Zoneamento: 1ª Zona				



E - Comparativo 77958.0

Endereço:	Rua Pará, 85				
Bairro:	Jardim Bela Vista				
Cidade:	São Joaquim da Barra				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				



Á.Terreno:	345,00 m2	**Á.Construída:**	0,00 m2	**Testada:**	11,50 m
Topografia:	plana	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 150.000,00
Vl.Terreno:	R$ 434,78 /m2	**Situação:**	Oferta - 0.9	**Data:**	mar/2023
Informante:	Monte Líbano Imobiliária - Atendente Comercial - Tel. 16 99989-9999				
Obs.:	Tempo em exposição não informado Zoneamento: 3ª Zona				

F - Comparativo 77964.0

Endereço:	Rua Minas Gerais, 565				
Bairro:	Centro				
Cidade:	São Joaquim da Barra				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				



Á.Terreno:	1.655,00 m2	**Á.Construída:**	0,00 m2	**Testada:**	30,00 m
Topografia:	plana	**Superfície:**	seca	**Vl.Solicitado:**	R$ 670.000,00
Vl.Terreno:	R$ 404,83 /m2	**Situação:**	Oferta - 0.90	**Data:**	mar/2023
Informante:	Consul Imóveis S/S - Atendente Comercial - Tel. 16 991283155				
Obs.:	Tempo em exposição não informado Zoneamento: 1ª Zona				

2.4. Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Comparativos



2.5. Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes). Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- ***M =*** *média aritmética*
- ***q =*** *média saneada*

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)
Para o teste de hipótese:

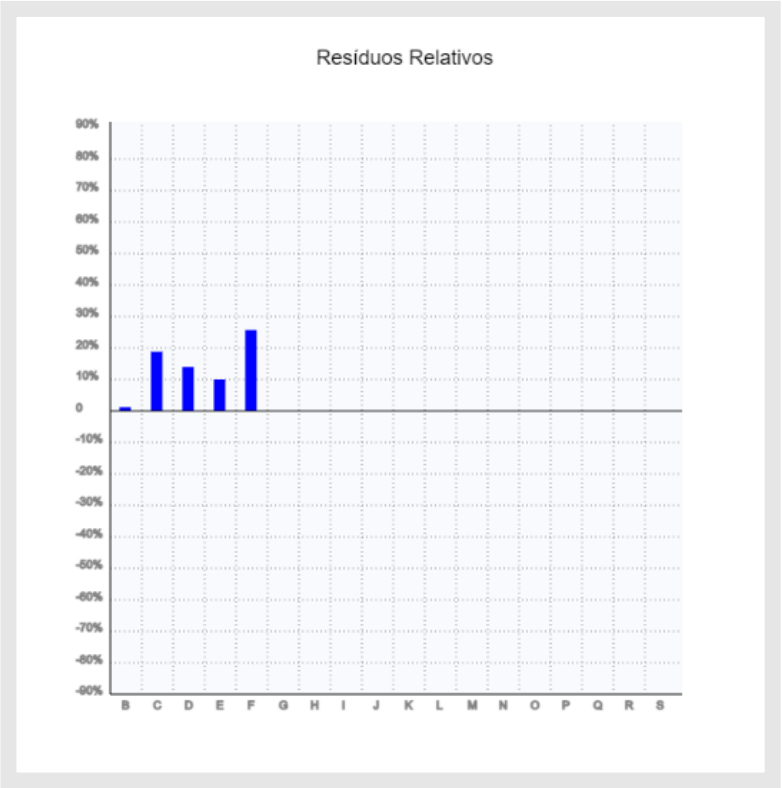
$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

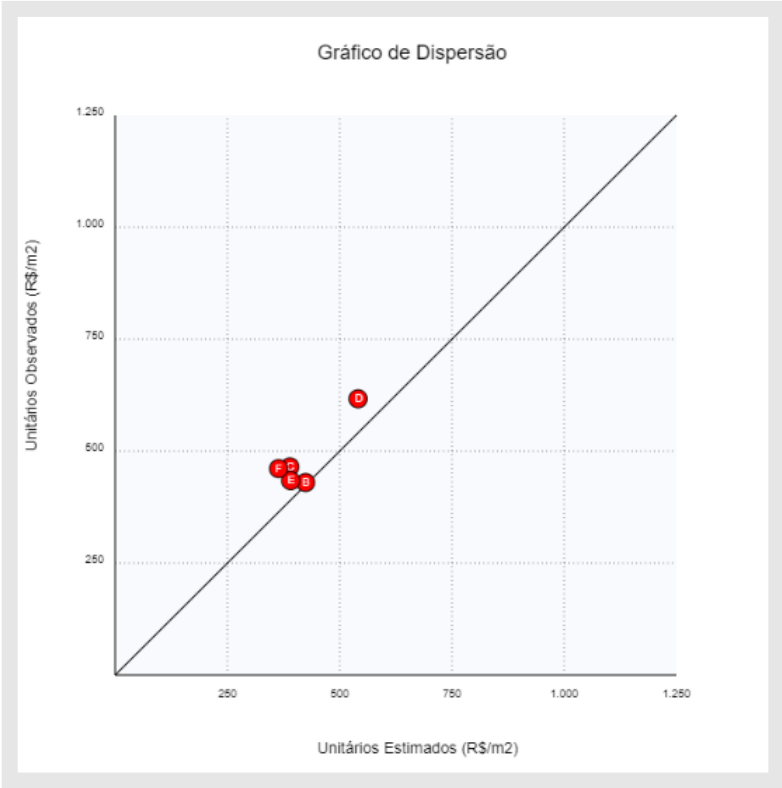
sendo:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

Dados do Tratamento Estatístico do Terreno		
Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		5
Número de Elementos Saneados:		5
Média Aritmética (p/m²):		R$ 469,10
Desvio Padrão:		45,97
Coeficiente de Variação:		9,80%
Limite Inferior (p/m²):		R$ 328,37
Limite Superior (p/m²):		R$ 609,83
Média Saneada (p/m²):		R$ 469,10
T. de Student:		1,5330
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	**Valor Unitário**	**Percentual de Variação**
Limite Inferior (p/m²):	R$ 437,58	-6,72 %
Limite Superior (p/m²):	R$ 500,62	6,72%
Valor do Terreno		**Valor**
Área do Terreno:		1.770,97 m²
Unitário Saneado (p/m²):		R$ 469,10
Valor do Terreno:		R$ 830.767,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		**Valor**
Limite Inferior:		R$ 774.947,81
Limite Superior:		R$ 886.585,35

2.6. Gráfico de Análise de Resíduos e Gráfico de Valores Observados *Versus* Valores Estimados





setape

MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias

3. Descrição das Construções e Benfeitorias

Sobre o terreno do imóvel avaliando existem construções e benfeitorias, cujas descrições como área construída, padrões construtivos, idade aparente, estado de conservação, entre outras informações, serão fornecidos a seguir:

Tipo:	Prédio Comercial		**N.Pavimentos:**	2	**Padrão.Construt.:**	Médio
Estrutura:	Alvenaria, Concreto.					
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada, Pastilhas Cerâmicas.				**Pé.Direito:**	4,50 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.				**Estr.Cobertura:**	Alvenaria, Concreto.
Depend.Internas:	A vistoria interna não foi realizada, devido a solicitação de sigilo sem acesso interno. Onde a inspeção foi pela parte externa. Algumas características da parte interna do avaliando foram analisadas por fotos de usuários da academia Overall GYM CLUB postadas no google					
Área.Constr.:	580,46 m²	**Idade:**	8 anos	**Est.Conserv.:**	Reparos Simples	
Piso:	Não Vistoriado.					
Parede Externa**:**	Massa Desempenada Pintada, Vidro.					
Forro:	Não Vistoriado.					
Caixilhos:	Não Vistoriado.					
Porta:	Vidro.					





3.1. Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	Valor Unitário	IA	EC	VU	VR	Depreciação	Valor Novo	Valor Depreciado
1	Prédio Comercial	580,46	m²	Sim	1.859,05	8	e	70	62	0,767	1.079.104,00	827.673,00

LEGENDA:
IA: Idade Aparente EC: Estado de Conservação
VU: Vida Útil VR: Vida Remanescente
DEP: Coeficiente de Depreciação

setape

MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação

4. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotamos o “Método Comparativo de Dados de Mercado” e para a obtenção dos valores das construções e benfeitorias adotamos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realizamos a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

4.1. Terreno

4.1.1. Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$ $\Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$ $\Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%

FATOR FRENTES: Nos casos de terrenos que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso e aproveitamento, aplica-se este fator, através de fórmulas consagradas por normas. Para terrenos urbanos teremos:

Situação	Fator
Meio de quadra	1,00
Duas frentes	1,10
Esquina	1,15
3 ou 4 frentes	1,20

4.2. Construções e Benfeitorias

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias como bases, calçamento, muros etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

Para a determinação das depreciações, aplicamos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

4.2.1. Definição do Valor de Mercado

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 1,00.

4.2.2. Definição do Valor de Liquidação Forçada

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado, porém não compelido a comprar e vendedor compelido a vender. A perspectiva de tempo necessário para a venda do bem, considera um prazo de exposição menor que o do Valor de Mercado.

Para o cálculo do Valor de Liquidação Forçada, partimos do Valor de Mercado, aplicando sobre o mesmo um fator de ajuste, que foi calculado através da fórmula do conceito do cálculo do valor presente, levando em consideração também alguns custos para manter o bem, conforme apresentado abaixo:

Fórmula para Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

VM / (((1+i) ^ N) – Despesas para Manter o Bem) * (1 - Nível de Liquidez Forçada)

Onde:

VM – Valor de Mercado
i – Taxa CDI
N – Prazo para Comercialização
Nível de Liquidez Forçada – Fator de minoração que varia de acordo com o grau de dificuldade para comercialização do bem

Desta forma, abaixo segue cálculo para apuração do valor de liquidação forçada do imóvel avaliando:

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

Unidade da tabela (valores em R$ exceto quando indicado)

Descrição	Valor
Valor de Mercado	1.658.000,00
Taxa de Juros ao Ano (i)	13,65%
Taxa de Juros ao Mês (i)	1,07%
Velocidade de Venda em Meses	18,00
Nível de Liquidez Forçada	0,20
Valor do IPTU Mensal	414,50
Valor do Condomínio Mensal	0,00
Despesas Cartoriais e Adv.	8.290,00
Despesa de Segurança Mensal	0,00
Despesa de Manutenção Mensal	0,00
Total de Despesas	15.751,00
Fator de Liquidação Forçada Calculado	0,653
Valor de Liquidação Forçada Calculado	1.082.162,81
Valor de Liquidação Forçada Adotado	**1.082.000,00**

Abaixo são apresentadas as tabelas de fundamentação da taxa de desconto e nível de liquidez:

Taxa de Desconto Aplicada

Índice	Ao Ano	Ao mês
CDI	13,65%	1,07%
Spread	0,00%	0,00%
Taxa Composta	13,65%	1,07%
Inflação (*)	0,00%	0,00%
Taxa Composta Real	13,65%	1,07%

Nível de Liquidez Forçada

Nível de Liquidez	Fator
Alta	0,10
Entre Alta e Média	0,15
Média	0,20
Entre Média e Baixa	0,25
Baixa	0,30

MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação

5. Especificação da Avaliação

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	2	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas dos dados analisados.
4	3	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau III.
TOT.:	**9**	**Laudo Enquadrado no Grau II**

Tabela 5 da NBR 14563-2 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade: 13,44%
Grau de precisão atingido: Grau III

Tabela 6 da NBR 14563-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
TOT.:	**6**	**Laudo Enquadrado no Grau II**

Tabela 10 da NBR 14563-2 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	1	O fator de comercialização foi arbitrado.
TOT.:	**5**	**Laudo Enquadrado no Grau II**

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e com amplitude do intervalo de confiabilidade de 13,44% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653 – Parte 2.

setape

ANEXO I – Fotos do Imóvel

setape



Vista Externa pela Rua Acre



Vista Frontal da Rua São Paulo



Vista Externa



Vista Parcial Lateral pela Rua São Paulo



Acesso pela Rua São Paulo



Acesso pela Rua Acre

setape



Cruzamento entre a Rua Acre e Rua São Paulo



Rua Acre



Ocupação Vizinha



Ocupação Vizinha

setape

ANEXO II – Documentação do Imóvel

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 — Registro Geral

MATRÍCULA Nº 22.843 — **FICHA Nº 001**

São Joaquim da Barra, 04 de janeiro de 2.013.

IMÓVEL: Três casas de moradas, situadas nesta cidade, construídas de tijolos e cobertas de telhas, com várias dependências, instalações de água, luz e esgoto, uma marcada sob nº 473 - fundos-casa 1 da rua Acre, outra marcada sob nº 473 - fundos casa-2, também da rua Acre e outra com o nº 137, atual nº 783 da rua São Paulo e o respectivo terreno foreiro que mede 29,40 metros de frente para a rua São Paulo; daí vira à esquerda em linha reta medindo 26,10 metros; daí vira à direita em linha reta medindo 15,10 metros, confrontando com o imóvel nº 801 da rua São Paulo (anteriormente Maria José Tavares de Souza); daí vira à esquerda em linha reta medindo 18,10 metros; daí vira a direita em linha obliqua medindo 11,80 metros, confrontando com o imóvel nº 817 da rua São Paulo (anteriormente José Rafael Ceschini); daí vira a esquerda em linha obliqua medindo 26,10 metros, confrontando com o imóvel nº 782 da rua Minas Gerais (anteriormente Armanda Martins de Queiroz Silva), e o imóvel nº 772 da rua Minas Gerais (anteriormente Espólio de Millerand Badran); daí vira à esquerda em linha reta medindo 13,40 metros, confrontando com o imóvel nº 439 da rua Acre (anteriormente Sebastião Procópio de Oliveira); daí vira à esquerda em linha reta medindo 20,20 metros, confrontando com o imóvel nº 449 da rua Acre (anteriormente Guido Pássaro), e o imóvel nº 459 da rua Acre (anteriormente Esmeraldo Frugeri); daí vira à direita em linha reta medindo 4,90 metros, confrontando ainda com o imóvel nº 459 da rua Acre (anteriormente Esmeraldo Frugeri); daí vira à esquerda em linha reta medindo 10,15 metros, confrontando com o imóvel nº 469 da rua Acre (anteriormente Gilberto Reinaldo); daí vira a esquerda em linha reta medindo 2,20 metros; daí vira a direita em linha reta medindo 9,10 metros; dai vira a direita em linha reta, medindo 22,20 metros, confrontando com a parte "B" propriedade de Rogério Moinhos e sua esposa Fabiana Francischini Moinhos; daí vira finalmente à esquerda em linha reta fazendo frente para a rua Acre, até o ponto inicial desta descrição e medindo 28,70 metros, encerrando uma área de 1.770,97 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: **ROGÉRIO MOINHOS**, empresário, portador do RG. 16.116.720-SSP-SP, e do CPF. 064.839.758/05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **Fabiana Francischini Moinhos**, empresária, portadora do RG. 29.202.650-X-SSP-SP, e do CPF. 224.052.318/24, ambos brasileiros, residentes e domiciliado nesta cidade, na rua Piaui, nº 1.398.

REGISTRO ANTERIOR: R-4 e 5 Matrícula nº 14.207, de 30/07/2012.

Eu, Sérgio Augusto Teixeira, Oficial Designado, digitei, conferi e assino.----------

(CONTINUA NO VERSO)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Joaquim da Barra - SP
12070-9 - AA 121089
12070-9-120001-123000-0522

FSC MISTO Papel

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 — Registro Geral

MATRÍCULA Nº 22.843 — **FICHA Nº 001 - VERSO**

R-1-22.843 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 20 de setembro de 2013 - (prenotação nº 79.157 de 17/09/2013).

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 734-0782.003.00000307-4, emitida nesta cidade, em 11/09/2013, tendo como emitente **R. MOINHOS - ME.**, inscrita no CNPJ. 71.643.118/0001-86, com sede nesta cidade, na Rua XV de Novembro nº 1.366 - Centro, os proprietários **ROGÉRIO MOINHOS** e sua esposa **FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS**, já qualificados, ***alienaram fiduciariamente*** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4; para garantia da importância de R$600.000,00, a ser paga em 06/09/2014, à taxa de 0,94% a.m., encargos incidentes: IOF e Taxa de Contratação, e demais condições constantes da via da cédula arquivada neste Oficial. Praça de Pagamento: São Joaquim da Barra/SP. ***Cadastro Municipal: 45.47.010.00***. Eu, Áureo Cleber Sarri, Escrevente Autorizado, digitei e conferi. Eu, Henrique Junqueira Pereira, Henrique Junqueira Pereira, Oficial, subscrevo.----

---

AV-2-22.843 - DEMOLIÇÃO.

Em 10 de dezembro de 2014 - (prenotação nº 81.318 de 02/12/2014).

Pelo requerimento datado de 01/12/2014 e conforme certidão nº 1.308/2014, de 07/10/2014, com firmas reconhecidas, fornecida pela Prefeitura Municipal local, consta que as casas de morada situada na rua Acre nº473-fundos casa 01 e rua Acre nº473-fundos casa 02 com uma área de 89,09 metros quadrados, e a situada na rua São Paulo nº783 (antigo nº137) com uma área de 94,47 metros quadrados, que possuíam no total uma área de 183,56 metros quadrados de construção, foram ***demolidas***, tendo sido apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 274062014-88888069, expedida via internet pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 28/11/2014, válida até 27/05/2015. Eu, Henrique Junqueira Pereira, Henrique Junqueira Pereira, Oficial, digitei, conferi e assino.----------

---

AV-3-22.843- CONSTRUÇÃO.

Em 09 de Novembro de 2015 - (prenotação nº83.065 de 27/10/2015).

Pelo requerimento datado de 07/10/2015, e conforme certidão nº 1.166/2015, de 26/08/2015, e habite-se nº116/2015, de 12/08/2015, com firmas reconhecidas, fornecidos pela Prefeitura Municipal local, consta a ***construção*** de um prédio próprio para comércio, construído de tijolos e coberto de telhas, contendo diversos cômodos e dependências, instalações completas de água, luz e esgotos, com uma área de ***580,46 metros quadrados de construção***, o qual recebeu o ***nº 791***

(CONTINUA NA FICHA Nº 002).

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 — Registro Geral

MATRÍCULA Nº 22.843 — **FICHA Nº 002**

da Rua São Paulo, estando avaliado no corrente exercício para efeito de lançamento e cobrança de Imposto Predial Urbano em R$241.738,37, sendo que o requerente avalia a construção acima em R$246.852,03, tendo sido apresentada e arquivada a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002842015-88888210, expedida pela Secretaria da Receita Federal, em 07/10/2015, válida até 04/04/2016. (Custo da construção de acordo com o índice Sinduscon: R$816.515,66). Eu, Henrique Junqueira Pereira, Henrique Junqueira Pereira, Oficial, digitei, conferi e assino.----------

AV-4-22.843 – CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 23 de março de 2016 – (prenotação nº 83.872 de 22/03/2016).

Fica ***cancelada a alienação fiduciária*** objeto do ***R-1-22.843***, em virtude da autorização dada pela credora: Caixa Econômica Federal, conforme Termo de Liberação de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, datado de 22/03/2016. Eu, Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino.----------

R-5-22.843 – CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 19 de abril de 2016 – (prenotação nº 83.908 de 30/03/2016).

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 00333308300000003220, emitida nesta cidade, em 29/03/2016, tendo como emitente **FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS – EPP**, inscrita no CNPJ. 09.460.612/0001-31, com sede nesta cidade, na Rua Piauí nº 1.398, **ROGÉRIO MOINHOS** e sua esposa **FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS**, já qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, ***alienaram fiduciariamente*** o imóvel desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao credor: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ. 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia; em garantia de dívida no valor de **R$733.000,00**, a ser paga em 48 meses, com taxa de juros (efetiva) de: 2,2000% ao mês, e 29,84% ao ano, sendo que a primeira prestação no valor de R$26.755,55, vencerá no dia 29/04/2016, além de reajustes monetários e apuração de diferenças, na forma constante do título, do qual constam multas e outras condições. Praça de Pagamento: São Joaquim da Barra/SP. Eu, Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino.----------

AV-6-22.843 – OFÍCIO JUDICIAL.

Em 13 de novembro de 2018 – (Prenotação nº88.911 de 06/11/2018).

(CONTINUA NO VERSO) .

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de São Joaquim da Barra - SP
12070-9 - AA 121090
12070-9-120001-123000-0522

FSC MISTO Papel

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 — Registro Geral

MATRÍCULA Nº22.843 — **FICHA Nº002-VERSO**

Conforme Ofício Judicial datado de 05/11/2018, expedido pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara do Foro de Orlândia/SP, extraído dos autos da Ação de Práticas Abusivas, processo nº1002624-30.2018.8.26.0404, no qual figura como Requerente: FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS e outro; e como Requerido: BANCO SANTANDER DO BRASIL S.A., todos já qualificados; e, nos termo do artigo 167, inciso II, item 12, da Lei nº6.015/73, e item 11, alínea "b", "12", das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; procedo à presente averbação para constar que, por ordem judicial, foi determinado o seguinte: ***"que se obste de realizar qualquer ato que resulte em alienação ou consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, com relação à cédula de crédito bancário nº00333308300000003220, sob pena de multa no valor de R$10.000,00 por ato praticado"***. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, Escrevente, digitei, conferi e assino. Eu, Henrique Junqueira Pereira, Henrique Junqueira Pereira, Oficial, conferi e assino.----------

AV-7-22.843 - INDISPONIBILIDADE.

Em 19 de agosto de 2021 - (Prenotação nº94.063 de 10/08/2021).

Pela Ordem de Indisponibilidade emitida às 09:23:33h, datada de 09/08/2021, recepcionada em meio eletrônico no site www.indisponibilidade.org.br, **protocolo nº202108.0909.01755871-IA-750**, Processo nº10021556220188260572, expedida pelo Meritíssimo Juiz de Direito do 1º Ofício Judicial de São Joaquim da Barra/SP, consta que foi decretada a ***indisponibilidade*** dos bens/direitos de: R. MOINHOS EIRELI - ME (SHOPPING DO PISO) - CPF/CNPJ nº71.643.118/0001-86; ROGERIO MOINHOS - CPF/CNPJ nº064.839.758-05; e de FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS - CPF/CNPJ nº224.052.318-24. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093E1000000005503121F*. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, Escrevente, digitei, conferi e assino.----------

AV-8-22.843 - LEVANTAMENTO - OFÍCIO.

Em 21 de dezembro de 2021 - (Prenotação nº95.037 de 13/12/2021).

Pelo MANDADO DE LEVANTAMENTO / CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO expedido aos 02/12/2021, pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara do Foro de Orlândia/SP, Dr. Clovis Humberto Lourenco Junior, recepcionado através do Ofício datado de 02/12/2021, extraído dos autos do processo nº1002624-30.2018.8.26.0404, no qual figura como Requerente: FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS e outro, e como Requerido: BANCO SANTANDER DO BRASIL S.A., procedo à presente averbação para constar que, em vista da ação ter sido julgada improcedente, fica ***cancelada a AV-6-22.843***. *Código do Selo Digital - TJ/SP:*

CONTINUA NA FICHA Nº003

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 **Registro Geral**

MATRÍCULA Nº22.843 **FICHA Nº003**

1207093E1000000006160021A. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, Escrevente, digitei, conferi e assino.----------

AV-9-22.843 – INDISPONIBILIDADE.

Em 04 de fevereiro de 2022 - (Prenotação nº95.292 de 01/02/2022).

Pela Ordem de Indisponibilidade emitida às 18:26:46h, datada de 27/01/2022, recepcionada em meio eletrônico no site www.indisponibilidade.org.br, **protocolo nº202201.2718.01985644-IA-031**, Processo nº10013146720188260572, expedida pelo Meritíssimo Juiz de Direito do 1º Ofício Judicial de São Joaquim da Barra/SP, consta que foi decretada a ***indisponibilidade*** dos bens/direitos de: FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS - EPP (CONQUISTA DA CONSTRUÇÃO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO) - CPF/CNPJ nº09.460.612/0001-31; FABIANA FRANCISCHINI MOINHOS - CPF/CNPJ nº224.052.318-24; e de ROGERIO MOINHOS - CPF/CNPJ nº064.839.758-05. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093E10000000063361224*. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, Escrevente, digitei, conferi e assino.----------

AV-10-22.843 – CESSÃO DE CRÉDITOS.

Em 20 de julho de 2022 - (prenotação nº 96.219 de 05/07/2022).

Pelo Termo de Cessão datado de 27/01/2022, assinado pelas partes e pelas testemunhas, aditado e retificado em 23/02/2022, o credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, ***cedeu*** pelo valor de R$1.095.681,29 (um milhão, noventa e cinco mil, seiscentos e oitenta e um reais e vinte e nove centavos), o crédito relativo a todos os direitos oriundos da cédula de crédito bancário cuja alienação fiduciária encontra-se registrada sob o nº **5**, nesta matrícula, que compreendem o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais encargos, bem como as garantias existentes, à **STRATEGI SINGLE NAME NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, inscrita no CNPJ. 44.076.714/0001-59, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Gilberto Sabino nº 215, andar 4, Jardim Pinheiros. Código do Selo Digital - TJ/SP: 12070933100000 0007207422O. Eu, Aureo Cleber Sarri, Escrevente Substituto, digitei, conferi e assino. ----------

AV-11-22.843 – RETIFICAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.

Em 23 de janeiro de 2023 - (Prenotação nº96.514 de 19/08/2022).

Nos termos do item 120.7 e 62, do Cap. XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo; juntado o Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, emitida junto ao site da Secretaria da Receita Federal do Brasil, e o

CONTINUA NO VERSO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de São Joaquim da Barra - SP
12070-9 - AA 121091
12070-9-120001-123000-0522

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Rua Goiás, 1410 - Centro - CEP: 14.600-000 - Fone: (16) 3728-4941
CNPJ: 51.792.398/0001-87
Henrique Junqueira Pereira - Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Livro n.º 2 **Registro Geral**

MATRÍCULA Nº22.843 **FICHA Nº003-VERSO**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO, datado de 24/11/2021; procedo à presente averbação para constar que o nome empresarial correto é: ***"STRATEGI SINGLE NAME NPL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS"***. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 1207093310000000079710 23F*. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, Escrevente, digitei, conferi e assino.----------

AV-12-22.843 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 23 de janeiro de 2023 - (Prenotação nº96.514 de 19/08/2022).

Pelo requerimento datado de 09/01/2023, instruído com a Certidão de Notificação do(s) Devedor(es), sem a purgação da mora, e com o comprovante do pagamento do Imposto de Transmissão "Inter Vivos" e do Laudêmio, procedo à presente averbação para constar que fica ***consolidada a propriedade*** do imóvel objeto desta matrícula imobiliária em favor do(a) Credor(a)/Fiduciário(a): **STRATEGI SINGLE NAME NPL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, já qualificado(a), pelo valor de R$1.095.681,29, ficando o(a) mesmo(a) com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados do registro, nos termos do Art. 27, da Lei nº9.514/1.997. Fundamento Legal: artigo 26, §7º, da Lei nº9.514/97. Valor venal municipal: R$581.447,28. *Código do Selo Digital - TJ/SP: 12070933100000000797142 37*. Eu, Gabriel Rilko Jacinto, escrevente, digitei, conferi e assino.----------

Ao Oficial...:	R$	40,91
Ao Estado....:	R$	11,63
Ao IPESP.....:	R$	7,96
Ao Reg. Civil:	R$	2,15
Ao Trib. Just:	R$	2,81
Ao Município.:	R$	1,23
Ao Min.Púb...:	R$	1,96
Total.....:	R$	68,65

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, **da matrícula nº.: 22843**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Consta, entretanto, titulo(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 97303-REQUERIMENTO (MP N.º 1.085/2021) de 10/01/2023. São Joaquim da Barra-SP, 23 de janeiro de 2023.** ESCREVENTE.

Vinícius Magno Garcia
Escrevente

VINICIUS MAGNO GARCIA

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1207093C3000000007971523L

CNS/CNJ nº 12.070-9

Certidão de ato praticado protocolo nº: 96514

Controle: 146752

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

5.856/02

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - EXERCÍCIO 2023

Notificação de lançamento de seu IPTU 2023, cujo cálculo foi efetuado de acordo com os dados cadastrais relacionados abaixo. Se houver qualquer incorreção procure a prefeitura.

São Joaquim da Barra, 31 de janeiro de 2023.

CÓD. IMÓVEL	CONTRIBUINTE	CÓDIGO DE SEQUÊNCIA
45.47.010.00	065766	114590

PROPRIETÁRIO

STRATEGI SINGLE NAME NPL FIDC NP

COMPROMISSÁRIO

STRATEGI SINGLE NAME NPL FIDC NP

ENDEREÇO DE ENTREGA

Rua Gilberto Sabino 215 215
4 Andar Pinheiros
05425-020 SAO PAULO SP

ENDEREÇO DO IMÓVEL

R. RUA SAO PAULO 00791
DESM P/2013 (A) CENTRO
14600-000 00000

ZONEAMENTO	PADRÃO DA CONSTRUÇÃO	TERRENO
00001-Primeira Zona	00011-1° Zona - Padrao Bom	
ÁREA DO TERRENO	**ÁREA EDIFICADA**	**ÁREA EXCEDENTE**
1.770,97	580,46	29,59
VR. M² TERRENO (R$)	**VR. M² CONSTRUÇÃO (R$)**	**VR. VENAL TERRENO (R$)**
120,66	633,57	213.685,24
VR. VENAL CONSTRUÇÃO (R$)	**VR. VENAL DO IMÓVEL**	**VR. DA BASE DE CÁLCULO DA ÁREA EXCEDENTE**
367.762,04	581.447,28	3.570,33
IMPOSTO TERRITORIAL (R$)	**IMPOSTO PREDIAL (R$)**	**TOTAL ANUAL IMPOSTO (R$)**
107,11	4.964,79	5.071,90
VR. DA COTA ÚNICA C/ DESCONTO DE 10%	**VR. PARCELA (R$)**	IPTU - 2023
4.564,71	507,18	

Sicredi

DOCUMENTO
2-1145903-1-0

ELA
UNICA

VENCIMENTO
15/03/2023

CIA / CODIGO DO BENEFICIÁRIO
0715.11/76769

O NUMERO
22837563-1

ALOR DO DOCUMENTO
4.564,71

A DIVIDA
114590

ESCONTO / ABATIMENTO

MORA / MULTA

OUTROS ACRÉSCIMOS

VALOR COBRADO

ADOR

STRATEGI SINGLE NAME NPL FIDC NP
CPF/CNPJ: 44.076.714/0001-59

MERO CADASTRO
45.47.010.00

DIBO DO PAGADOR
EITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA
J: 59.851.543/0001-65, PRAÇA PROF.IVO VANNUCHI S/N ALTO
ELA VISTA CEP: 14600-000 SÃO JOAQUIM DA BARRA SP

Sicredi | 748-X | 74891.12289 37563.107152 11767.691006 4 92900000456471

LOCAL DE PAGAMENTO
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO

PARCELA
UNICA

VENCIMENTO
15/03/2023

BENEFICIÁRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOAQUIM DA BARRA CNPJ: 59.851.543/0001-65
PRAÇA PROF.IVO VANNUCHI S/N ALTO DA BELA VISTA CEP: 14600-000 SÃO JOAQUIM DA BARRA SP

AGÊNCIA / CÓDIGO DO BENEFICIÁRIO
0715.11/76769

DATA DO DOCUMENTO	Nº DO DOCUMENTO	ESPÉCIE DOC.	ACEITE	DATA PROCESSAMENTO
13/01/2023	2-1145903-1-0	RC	N	13/01/2023

NOSSO NUMERO
22837563-1

USO DO BANCO	CARTEIRA	ESPÉCIE	QUANTIDADE	VALOR
	01	R$		X

(=) VALOR DO DOCUMENTO
4.564,71

INSTRUÇÕES (TEXTO DE RESPONSABILIDADE DO BENEFICIÁRIO)

VALORES EXPRESSOS EM REAIS

FINALIDADE: COBRANÇA DE IPTU - 2023

VALOR DO DOCUMENTO JÁ COM DESCONTO DE 10%

PAGAVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO

PARCELA ÚNICA: NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

(-) DESCONTO / ABATIMENTO

(+) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

(+) MORA / MULTA

(+) OUTROS ACRÉSCIMOS

(=) VALOR COBRADO

PAGADOR
STRATEGI SINGLE NAME NPL FIDC NP CPF/CNPJ: 44.076.714/0001-59
R. RUA SAO PAULO 00791
DESM P/2013 (A) CENTRO 14600-000

5.856/03

SACADOR/AVALISTA

CADASTRO:45.47.010.00

FICHA DE COMPENSAÇÃO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA