

**CONSULT PONTOCOM
ENGENHARIA**

**Parecer Técnico
1.097.001/0307**

SOLICITANTE: MEDIC S/A – MEDICINA ESPECIALIZADA À INDÚSTRIA E AO COMÉRCIO

FINALIDADE: Garantia

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada

ENDEREÇO: Rodovia Presidente Dutra, Km 293

BAIRRO: Campo Grande

CIDADE: Caçapava

UF: SP

TIPO: Terreno

USO: Misto

ÁREA DO TERRENO: 7.500,00 m² (Conforme Matrícula)



DATA BASE: Março / 2007

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 300.000,00

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 210.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO VICTORIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2018 às 11:49, sob o número WJMJ18404184292. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 01.605.14-06.2009.8.26.0100 e código 4242261.

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rodovia Presidente Dutra, Km 293

Bairro: Campo Grande

Cidade: Caçapava

UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Dupla

Traçado: Retilíneo

Perfil: Plano

Pavimentação: Asfalto

Calçadas: Inexistentes

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
Residencial Multifamiliar	Alto	Alto	x Horizontal
Residencial Unifamiliar	Médio/alto	Médio/alto	Vertical
Comercial/Serviços	Médio	x Médio	
x Industrial	x Médio/baixo	Médio/baixo	Área sujeita a enchentes
Rural	Baixo	Baixo	Sim x Não

x Coleta de resíduos sólidos	x Energia elétrica	Redes de cabeamento para transmissão de dados
x Água potável	x Telefone	x Redes de comunicação e televisão
x Águas pluviais	Gás canalizado	x Esgotamento sanitário

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
x Ônibus	Segurança	Alta x Média Baixa
Lotação	Educação	
Metró	Saúde	Nível de Escoamento
Trem	Cultura	x Bom Regular Ruim
Embarcação	Lazer	

Principais pólos de influência: Rodovia Presidente Dutra

Principais vias de acesso: Rodovia Presidente Dutra

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO VICTORIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2018 às 11:49, sob o número WJMJ1804818642. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0160514-06.2009.8.26.0100 e código 014296E.

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Área: 7.500,00 m² Testada Principal: 80,80 m Testada Secundária: -
 Lateral Direita: 88,70 m Lateral Esquerda: 97,00 m
 Fundos: 82,20 m Formato: Irregular Superfície: Seca
 Topografia: Em aclave e acima do nível do logradouro

Nome da Zona: Industrial/Comercial
 Uso Predominante: Comercial e Industrial

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 879;
- cópia da Certidão da Secretaria de Obras e Serviços Municipais do Município de Caçapava.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult Pontocom Engenharia não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult Pontocom Engenharia não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
Alto	Alto	Rápida	Aquecido
Médio/Alto	Médio/Alto	Normal/Rápida	Normal/Aquecido
Médio	Médio	Normal	Normal
x Médio/Baixo	x Médio/Baixo	x Normal/Difícil	x Normal/Recessivo
Baixo	Baixo	Difícil	Recessivo

8. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "Grau I" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004. Portanto classificamos este relatório como "Parecer Técnico".

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Com base nos dados de pesquisa, o valor de mercado foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área do terreno.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e 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:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO VICTORIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2018 às 11:49, sob o número WJMJM1600418307. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0160514-06-2009/8.26.0100 e código 42A226E.

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- 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.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

Para efeito de liquidação forçada estabeleceu-se um deságio adicional sobre o valor de mercado, também apresentado nos memoriais de cálculo.

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Area (m2)	Unit. R\$	Valores (R\$)	
Terreno	7.500,00	40,00	300.000	300.000
Valor de Mercado	Fator de Comercialização		1,00	300.000
Valor de Liquidação Forçada	Fator Deságio		0,70	210.000

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Pontocom Engenharia como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT PONTOCOM ENGENHARIA

JOSÉ LUIZ MITIDIERO
ENGº CIVIL - CREA Nº 79.386/D

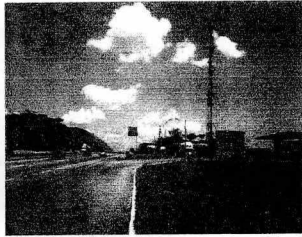
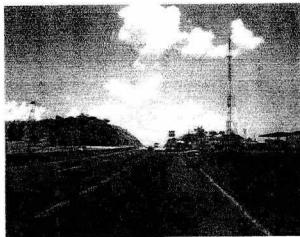
Data e Local: São Paulo, 11 de Março de 2.007.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO VICTORIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2018 às 11:49, sob o número WJMJ180048458. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0160514-06.2009.8.26.0100 e código 42A.226E.

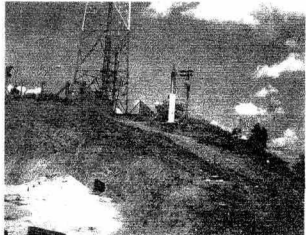
ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

B. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



C. IMÓVEL AVALIANDO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO VICTORIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2018 às 11:49, sob o número WJMJ1804184542. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0160514-06.2009.8.26.0100 e código 42A226E.

D. TRATAMENTO DE DADOS

Na pesquisa efetuada não foi possível coletar uma quantidade de elementos comparativos suficientes para, de acordo com as normas, classificar a avaliação no mínimo em Grau I de fundamentação.

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

FONTES CONSULTADAS

1. Imobiliária Extrema – Sr. Ari Proença
Tel.: (12) 3653-2667
2. Imobiliária Realiza – Sr. Eduardo
Tel.: (12) 3633-3366
3. Sr. Rubens – proprietário do posto vizinho
Tel.: (12) 9701-5770

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO VICTORIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2018 às 11:49, sob o número WJMJM1384418492. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0160514-06.2009.8.26.0100 e códigos DA826E.

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO VICTORIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2018 às 11:49, sob o número WJMJ1804018442. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0160514-06.2009.8.26.0100 e código 424226E.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

fls. 2118

LIVRO N.º 2 - I.-

MATRÍCULA N.º 879.-

DATA DA de agosto de 1.976.

IMÓVEL: - Uma área de terreno, com benfeitorias, situada na altura do Km. 295 atual Km. 300 na margem direita da Rodovia Presidente Dutra,, sentido Rio de Janeiro a São Paulo, Bairro do Campo Grande, deste município e comarca de Caçapava, medindo 80,80 ms. de frente para a referida rodovia; da lado direito da quem dessa rodovia olha o imóvel mede 80,80 ms. e divide com os mesmos vendedores; do lado esquerdo mede 97,00 metros e divide com o Estado de Rubens Telles Pereira ou seus sucessores; e nos fundos mede 82,20 ms. e divide com a Rêdo Ferroviária Federal SA. encerrando a área de 7500,00x2. (sete mil e quinhentos e dois quadrados).-cadastrado na Prefeitura Municipal como perímetro urbano.-

Proprietários=- Michael Haas, e sua mulher dona Herta Siegert Haas, alemães, casados no regime de comunhão universal de bens, proprietários, RG.n.ºs. 497.757-SP. e 2.261.974-SP. e suas filhas meninas molôlo 19, e inscritos no CPF. MF. nº 011.604.518/04, residentes e domiciliados em São Paulo, a rua Califórnia, 1.284.-

Registro anterior=- 16.995, deste cartório.-

A Oficial substituta=- *Anna Expedita de Costa*

R. 1/879, em 04 de agosto de 1.976.-

Título=- Venda e compra.-

Transmitentes=- Michael Haas, e sua mulher dona Herta Siegert Haas, alemães, casados no regime de comunhão universal de bens, proprietários, portadores das Carteira de Identidade nº 011.604.518/04 - RG. n.ºs 497.757-SP. e 2.261.974-SP. respectivamente, inscritos no CPF. MF. nº 011.604.518/04, residentes e domiciliados na Capital, a rua Califórnia, 1.284.-

Adquirentes=- ANTONIO ESTEVÃO COLLAS PALLARES, brasileiro, casado no regime de comunhão de bens com Dona Brígida Maria Garcia Pallares, do comércio, portador da cédula de identidade de nº RG. 2.808.904-SP. e CPF. MF. nº 060.881.478, residentes e domiciliados à rua Eudécio de Souza Aranha, nº191- apto. 202, no Bairro do Jardim Paulista, São Paulo, Capital; e URSULA OKUBO, brasileiro, casado no regime de comunhão de bens com Dona Ruth Okubo, médica, portadora da Carteira de Identidade RG. nº 2.196.774-SP. e do CPF. MF. nº 0410.142.008/99, residente e domiciliada à rua Thomas Carvalhal, nº348, apt. 22- Bairro do Paraíso, São Paulo, Capital; e HIROSHI USHIKUSA, brasileiro, casado, no regime de comunhão de bens com Emília Haddad Ushikusa, médica, portador da Carteira de Identidade; RG. 1.840.657-SP. e cic. nº 000.000.000-268, residente e domiciliado à rua Paulistana, nº500 - apt. 42- no Bairro do Simão, em São Paulo - Capital.-

Forma do título=- Escritura de 02de fevereiro de 1.976, lavrada nas notas do cartório de Registro Civil e Tabelionato de Santana do Parnaíba, comarca de Barueri, SP. L.º 03, 140/141.-

Valor=- Cr\$300.000,00 = trezentos mil cruzeiros).-

Condições=- Não constam.-

Registrado por = *Anna Expedita de Costa*
(Anna Expedita de Costa - Oficial substituta).-

R. 2/879, em 15 de maio de 1996.- CONFERÊNCIA DE BENS.-

Por escritura de 30 de agosto de 1976, lavrada no 12º Tabelionato de Notas de São Paulo, L.º 798, fls. 18 e certidão das mesmas Notas, de 25 de abril de 1996, os proprietários acima qualificados, por Assembleia Geral Extraordinária de 14.04.1976, registrada no Juízo Comercial do Estado de São Paulo sob nº 596.211/76, tendo autorizado o aumento do capital da sociedade, o imóvel desta matrícula passa, por conferência de bens, a integrar o patrimônio da sociedade que são acionistas, MEDIC S.A. - MEDICINA ESPECIALIDADE INDUSTRIAL DO COMERCIO, com sede na Capital, à Av. Nove de Julho nº 1111 - CAÇAPAVA - SP.


D	Cr\$ 320.000
EST	Cr\$ 64.000
APDS	Cr\$ 48.000
GUAR	116186

Este documento é original assinado digitalmente por JOSE EDUARDO VICENTE JUNIOR, Juiz de Direito do Estado de São Paulo, protocolado em 14/04/2008 às 15:52:33. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 01605174-06/2009-8 e código 424226E.



CERTIDÃO

A Secretaria de Obras e Serviços Municipais, através Departamento de Controle do Uso do Solo da Prefeitura Municipal de Caçapava, Estado de São Paulo, atendendo ao processo nº 4664/2005, requerido pelo Sr Antonio Estevão Garcia Pallares, residente a Rua Tamandaré nº 811, 1º andar, Acimação, em São Paulo-SP, **CERTIFICA** que o imóvel localizado na Rodovia Presidente Dutra km 293, de classificação 14.001.007, no Bairro Campo Grande, neste município; encontra-se na Zona Industrial Leste (Taubaté), conforme estabelece a Lei Complementar nº 109/99. **NADA MAIS** era o que me cumpria certificar. Caçapava, 7 de novembro de 2005


Eng Carlos Henrique de Oliveira Silva
Diretor do D.U.S.

P. 14567

DOC 02

CR 0320
fls. 2120
30.11.2009
FAT 11X

α. 23

São Paulo 17 de Novembro de 2009

À Massa Falida Medic S/A Medicina Especializada à Ind e a Com.
At.: Sra. MARINA RAMOS
Administradora Judicial

Referente Ofício 015/2009/MFMDIC/SP

Conforme sua solicitação contida no ofício cima, informamos que estivemos nos dois imóveis avaliados em Março de 2007, laudos 1.097.001/0307 e 1.097.002/0307 respectivamente.

Área localizada na Rodovia Presidente Dutra Km 293 - Bairro Campo Grande - Município de Caçapava/SP e prédio comercial localizado na Rua Tamandaré, 675 - Bairro da Aclimação - São Paulo/SP e verificamos que:

- 1- O imóvel de Caçapava é de liquidez altamente duvidosa e nos últimos 32 meses, não sofreu nenhuma valorização, permanecendo o valor mínimo de venda em torno R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais) e o valor de mercado em torno de R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais) com fator de liquidez de 0,70.
- 2- O imóvel da Rua Tamandaré, apesar do péssimo estado de conservação, nos últimos 32 meses sofreu uma variação positiva entre vinte e cinco e trinta por cento e possui uma liquidez de razoável a boa, tendo o seu valor mínimo de venda alterado de R\$ 1.990.000,00 (Um milhão novecentos e noventa mil reais) para aproximadamente R\$ 2.600.000,00 (Dois milhões e seiscentos mil reais) e o valor de mercado para R\$ 3.250.000,00 (Três milhões duzentos e cinquenta mil reais) com fator de liquidez de 0,80.

Atenciosamente,

JOSÉ LUIZ MITIDIERO
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL TÉCNICO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA Nº 79.386/D

07 605 783/0001-86

CONSULTORIA PONTIFÍCA DE ENGENHARIA LTDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO VICTORIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2018 às 11:49, sob o número 016.005.14.06.2009.8.26.0100 e código 4242261. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 016.005.14.06.2009.8.26.0100 e código 4242261.