

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil

**CÓPIA**

**Exmo. Sr. Dr.**

**Juíz de Direito da**

**1ª Vara de Falências e Recuperação Judiciais - Foro Central Cível da  
Capital - SP**

**Processo nº 0026883-58.2012.8.26.0100**

**Recte.: Unipac Embalagens Ltda**

**Regina Rosa dos Reis Assis, infra assinado, Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos da presente ação, tendo procedido a vistoria do imóvel e a estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V. Exa. o seguinte**

# **LAUDO TÉCNICO**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*  
1

## 1. Considerações Preliminares

1.1 Constitui objeto de que trata os autos, a determinação do valor atual de mercado do imóvel industrial localizado à Rua Arnaldo Magniccaro nº 521, Jurubatuba, município de São Paulo, penhorado nos autos da ação em epígrafe.

A signatária foi honrada com sua nomeação para a avaliação do bem.

## 2. Localização e Características do imóvel

Localizado a Rua Arnaldo Magniccaro, nº 521, esquina com a Rua Agostinho Togneri, compreendido na quadra entre as ruas Arnaldo Magniccaro, Rua Agostinho Togneri, Av. Salim A. Curiati e Rua Marianos; Setor 090, Quadra 140, sendo o zoneamento local classificado como Zona - ZPI, devidamente cadastrado na municipalidade do Município de São Paulo, contribuinte nº 090.140.0016-2, registrado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 19.021 (ambos documentos - Anexo 2), e tem a seguinte descrição:

*“Imóvel – Terreno situado na Rua 24 e rua Arnaldo Magniccaro, antiga rua 25, quadra P, Jardim Jurubatuba, 29º Subdistrito Santo Amaro, com área de 50.440,00m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: - com início num ponto localizado na Rua 24, lado direito de quem desta rua se encaminha para a Av D, a 9,00m do alinhamento da Rua Arnaldo Magniccaro, antiga rua 25 daí num rumo de NW 190° 54' numa extensão de 355,83m, frente para a rua 24, até encontrar um chanframento de 10,16m de desenvolvimento e 5,00m de raio, daí rumo SE 77° 53' numa distância de 171,81m de frente para a Av. D, onde se acha um canal aberto, daí defletindo a direita seguindo pela divisa do terreno um rumo de SE 19° 54' numa extensão de 278,68m, fazendo divisa com os loteamentos denominados Jardim Aliança e Jardim GEA; daí defletindo a direita num rumo de SW 70° 06', numa extensão de 145,32m com fgrente para a Rua Arnaldo Magniccaro antiga rua 25, até encontrar um chanframento de 14,13m de desenvolvimento a 9,00m de raio, chegando assim ao ponto inicial desta descrição. – Contribuinte:-090-140-0016,”*

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil

*“Av.6/19.021: - Por instrumento particular de 22 de agosto de 1995, e3 de conformidade com o recibo de imposto de 1995 expedido pel PMSP, procede-se a presente para ficar constando que o prédio objeto da presente matrícula, possui área construída de 21.062,00m<sup>2</sup>. Esta averbação é feita por não constar nos assentos registrários, até a presente data, a área construída do prédio.  
Data:- 20 de novembro de 1995.”*

De acordo com o IPTU de 2012 (Anexo 2), a área construída é de 25.522,00m<sup>2</sup>, e constando imóvel em processo de tombamento.

Para lastrear o processo avaliatório, foram fornecidos pelo cliente, jogo de plantas arquitetônicas de regularização, disponibilizadas em DWG (Autocad). Essas plantas, num total de 06 (seis) apontam uma área construída de 28.907,14m<sup>2</sup> que foram verificadas e comprovadas pela signatária na vistoria realizada “in loco”. Portanto para o presente trabalho avaliatório, a área construída adotada é de 28.907,14m<sup>2</sup>.

A região é de uso predominantemente industrial, com boa acessibilidade, tem todos os melhoramentos públicos tais como, redes de água e esgoto, rede de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, transporte público, telefone, arborização, pavimentação. Trata-se de corredor industrial, e em seu entorno possui correios, escolas, serviço médico, bancos, transporte coletivo, recreação e lazer; a ocupação da região é heterogênea, sendo a mais significativa a industrial, seguindo a comercial e residencial. Uma das principais vias de acesso é a Av. Nações Unidas.

Com área de terreno de 50.440,00m<sup>2</sup>, topografia plana, aparentemente seca, terreno ao nível do logradouro; as edificações são de estrutura de concreto com fechamento em alvenaria, fachada com argamassa com pintura e tijolo aparente, idade aparente 38anos, e se encontra em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.



**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP, Telefax: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br



## **Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil

### **3. Vistoria**

A vistoria foi realizada em 30 de agosto e 01 de setembro de 2014, e pudemos constatar que sobre o terreno acima descrito, erguem-se construções de natureza industrial, cujas características construtivas e estado de conservação podem ser observados no relatório fotográfico apresentado e apontadas em plantas DWG (Anexo 1) a seguir:



**Foto 1 - Fachada Principal - Rua Arnaldo Magniccaro 521**

O imóvel avaliando trata-se de galpão industrial, constituído por um prédio principal denominado de prédio 1 e várias outros prédios de dimensões menores, prédios 2 a 14.

O prédio 1 abriga a área de produção e área administrativa, que em seu pavimento térreo abriga a recepção, enfermaria, diretoria, laboratórios, salas de reunião, banheiros, casa de máquinas

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP, Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br



**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 2 - Fachada prédio 1**



**Foto 3 - Fachada prédio 1**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP, Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 4 - Entrada Pavimento térreo**



**Foto 5 - Acesso área interna**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 6 - Laboratório**



**Foto 7 - Acesso escadas internas**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP, Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRA*



**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil

No Pavimento superior, sala da presidência e administrativo



**Foto 7 – Acesso pavimento Superior**



**Foto 8 – Recepção**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRA*

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 9 - Setor Administrativo**



**Foto 10 - Gerencia**

*RRS*

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138 000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 11 - Sanitário**

Pavimento inferior, estão os vestiários masculinos e femininos, sala de manutenção, oficina mecânica entre outras



**Foto 12 - Entrada do vestiário**

**Escritório:**

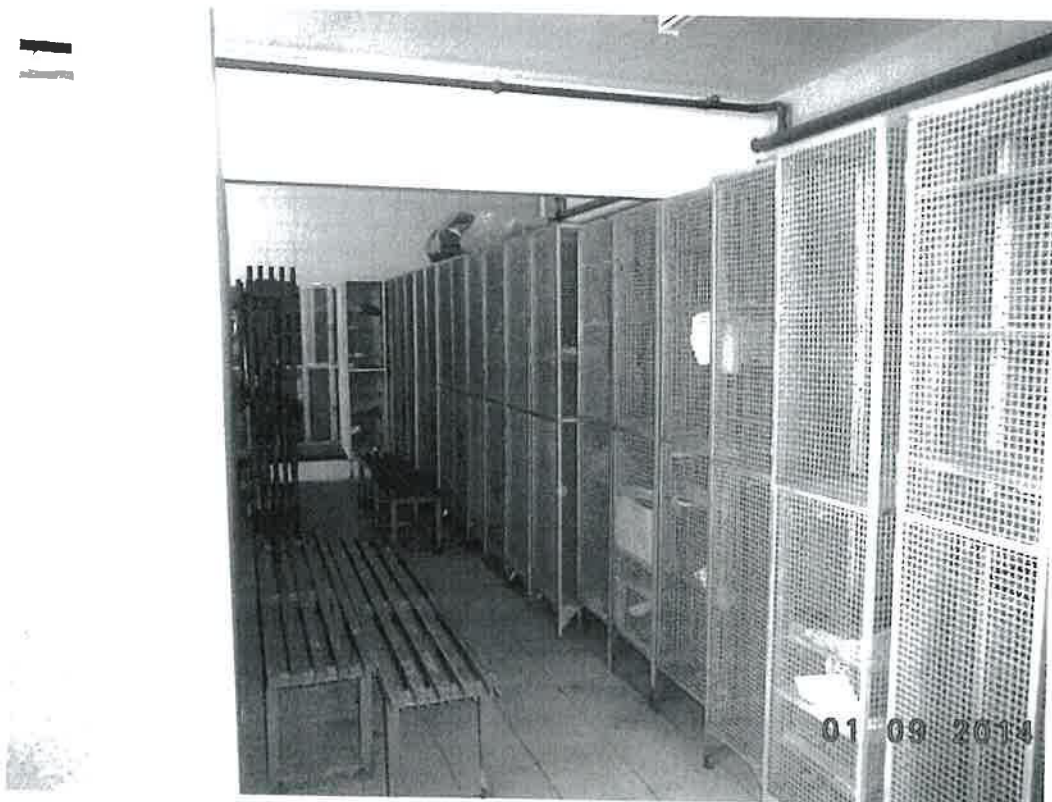
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@arr.eng.br

*RRS*



**Foto 13 - Banheiros e chuveiros**



**Foto 14 - Vestiário**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 15 Prédio 1 - Galpão**



**Foto 16 - Prédio 1 - Galpão**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

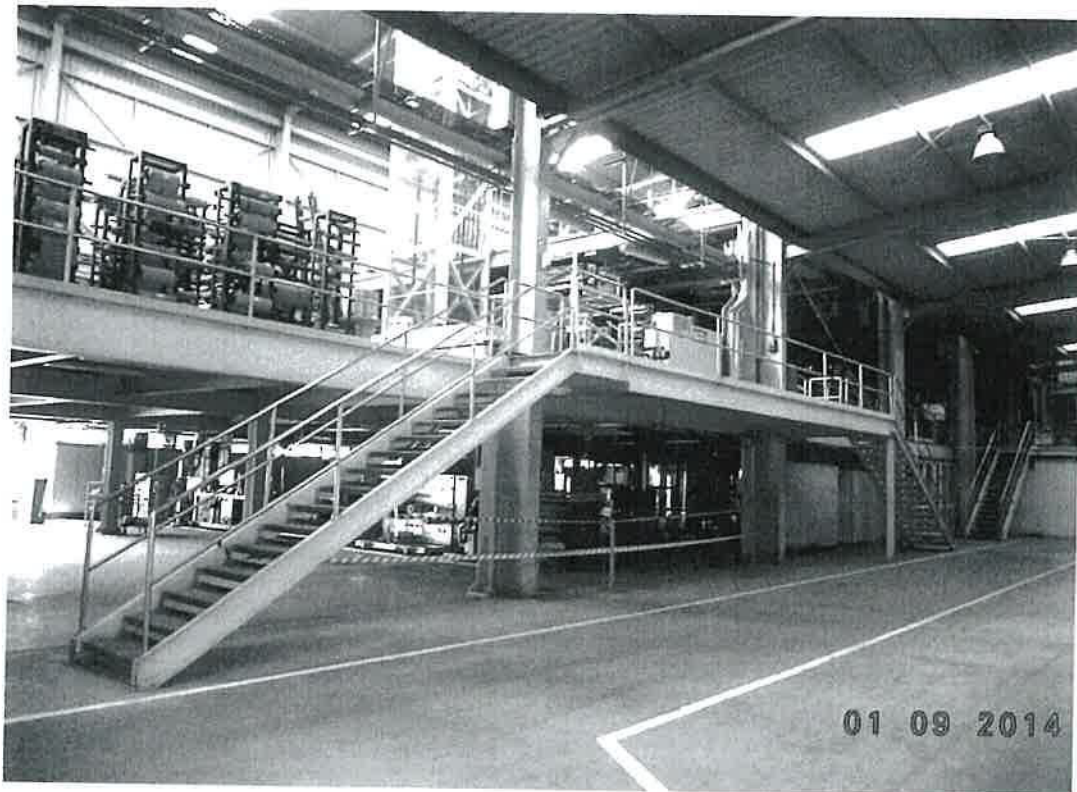
**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 17 - Prédio 1 - Galpão**



**Foto 18 - Prédio 1 - Galpão**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*

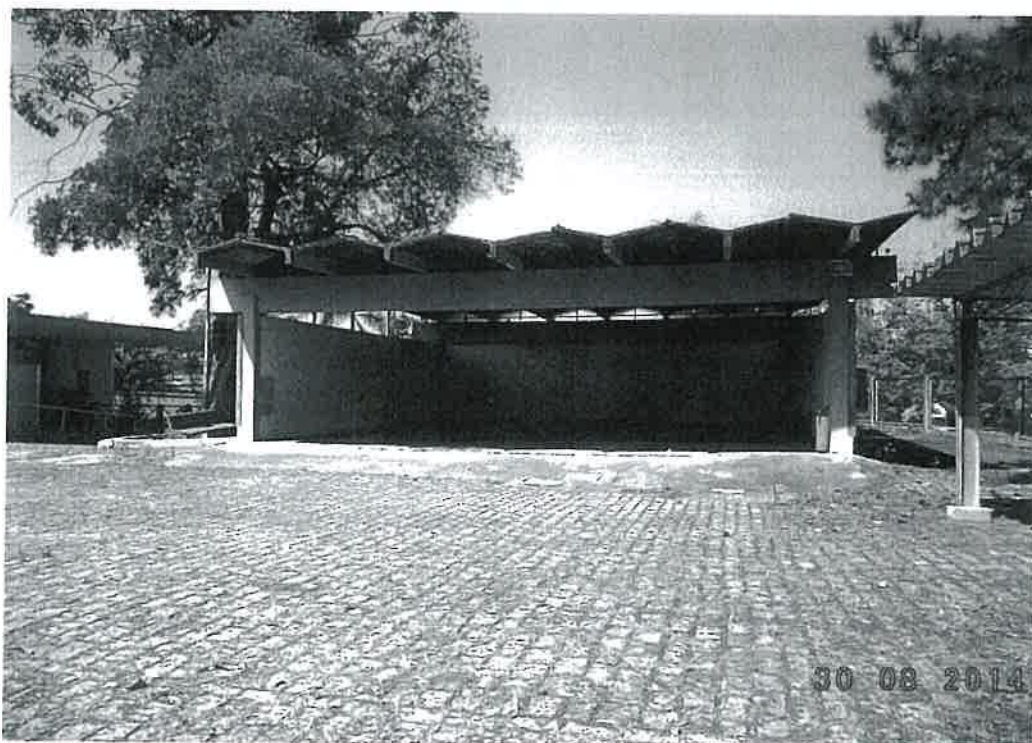
**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 19 - Prédio 2 - Cobertura aberta**



**Foto 20 - Prédio 3 - Garagem coberta**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP, Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br



**Foto 21 - Prédio 4 - Portaria**



**Foto 22 - Prédio 4 - Portaria - vista de dentro do imóvel**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP, Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*



**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 23 - Prédio 5 - Balança**



**Foto 24 - Prédio 6 - Pavimento térreo - Refeitório e Cozinha**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*

***Eng. Regina Rosa dos Reis Assis***

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 25 - Prédio 6 - Refeitório**



**Foto 26 - Prédio 6 - Cozinha**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

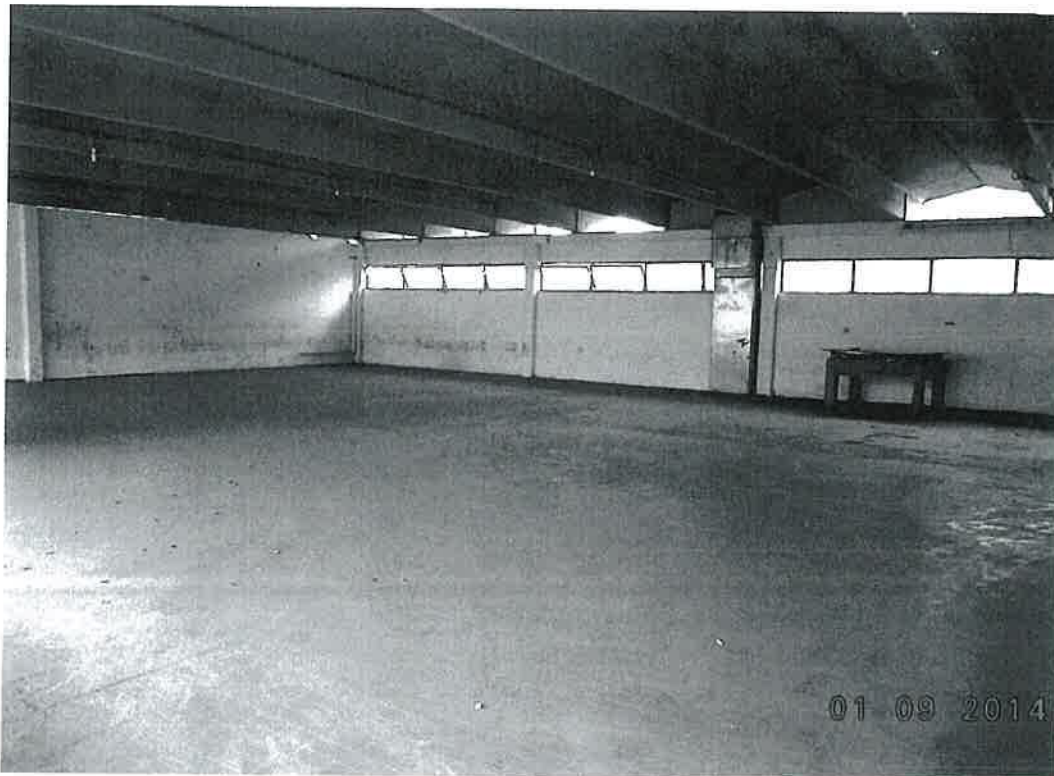
E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*

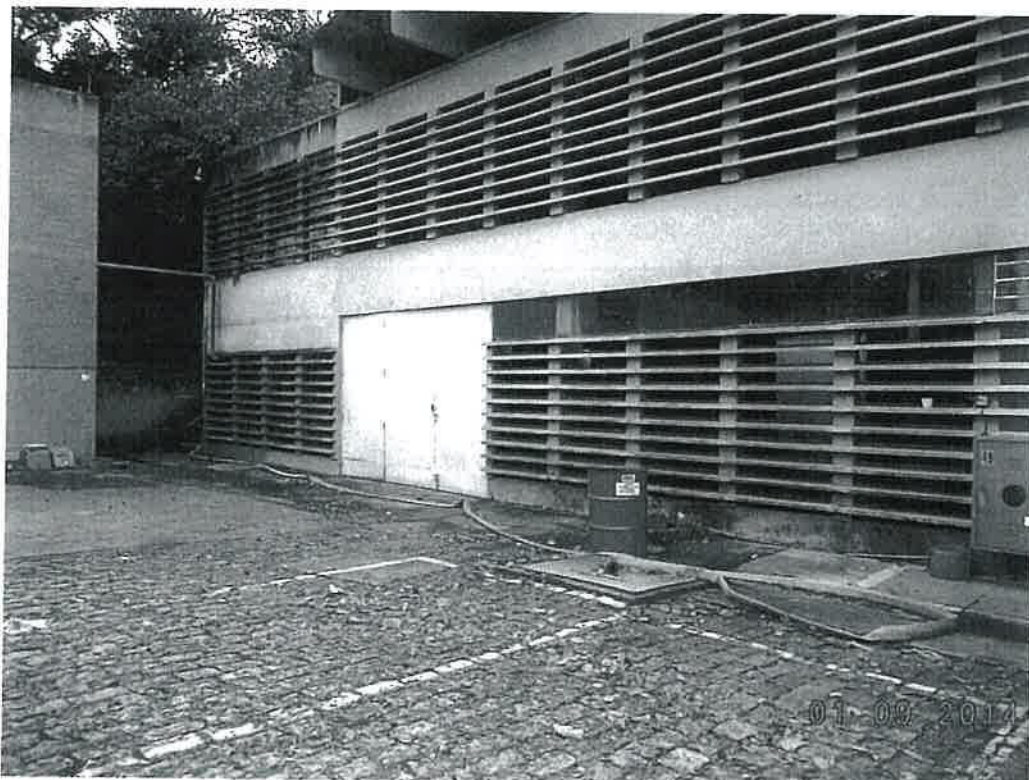
**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 27 - Prédio 6 - Piso superior - Gremio**



**Foto 28 - Prédio 7 - Ferramentaria**

**Escritório:**

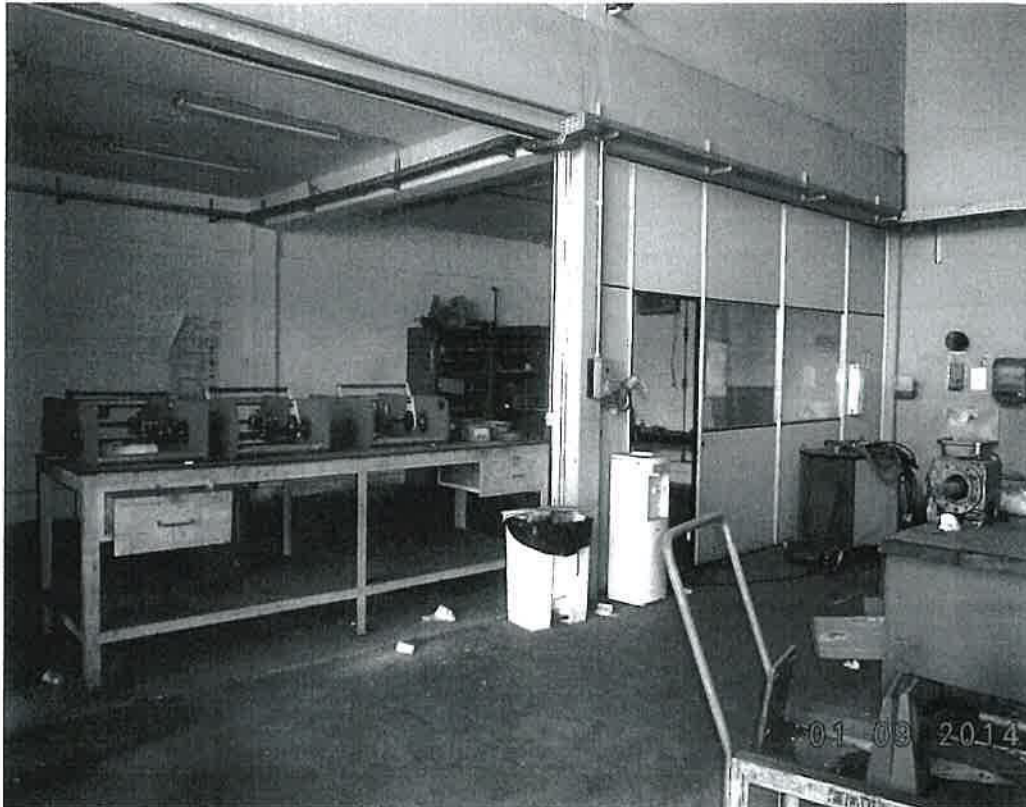
Rua James Holland, 58 - 01138 000 - São Paulo/SP, Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

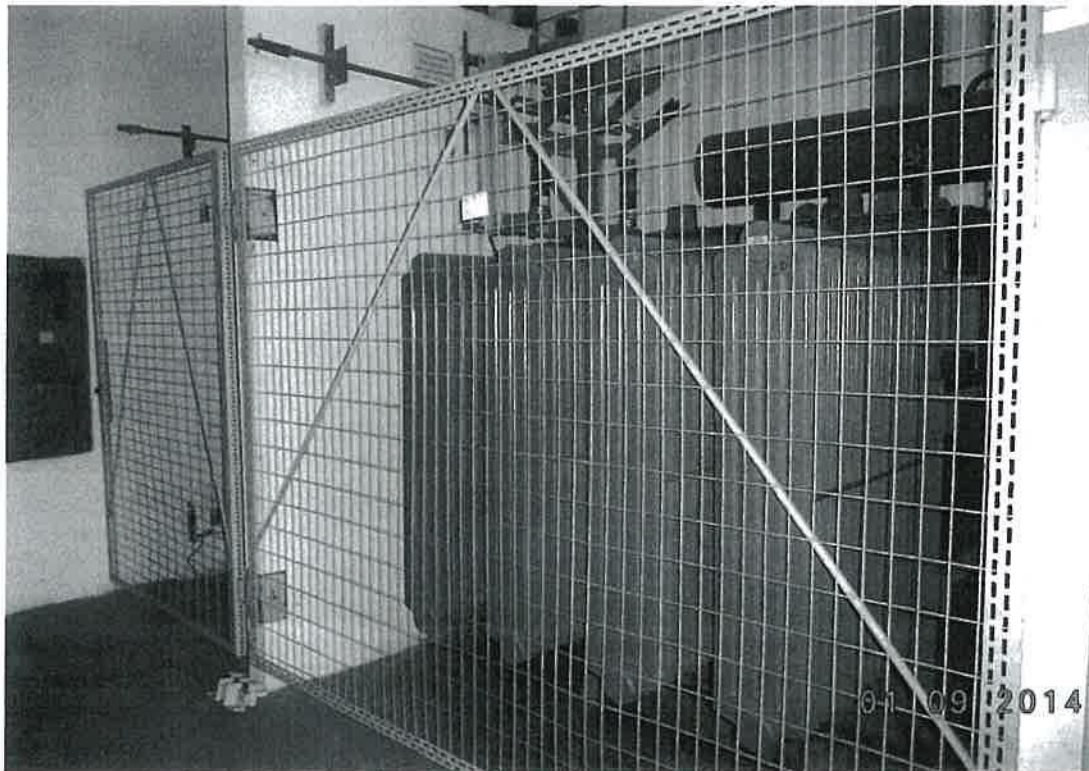
*RRR*

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170  
Engenheira Civil



**Foto 29 - Prédio 7 - Ferramentaria**



**Foto 30 - Prédio 7 - Sala dos Transformadores**

*RRR*

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 31 - Prédio 8 - Caixa D'água**



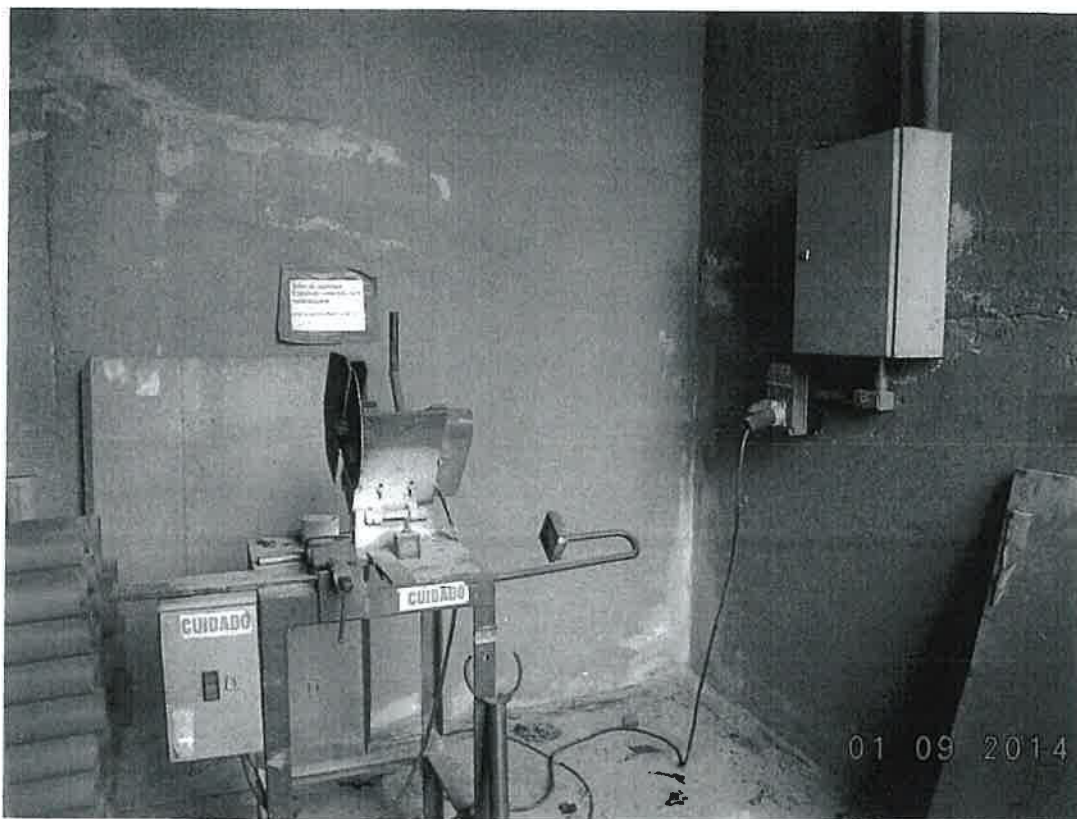
**Foto 32 - Prédio 9 - Ferramentaria - Corte de Tubos**

**Escritório:**

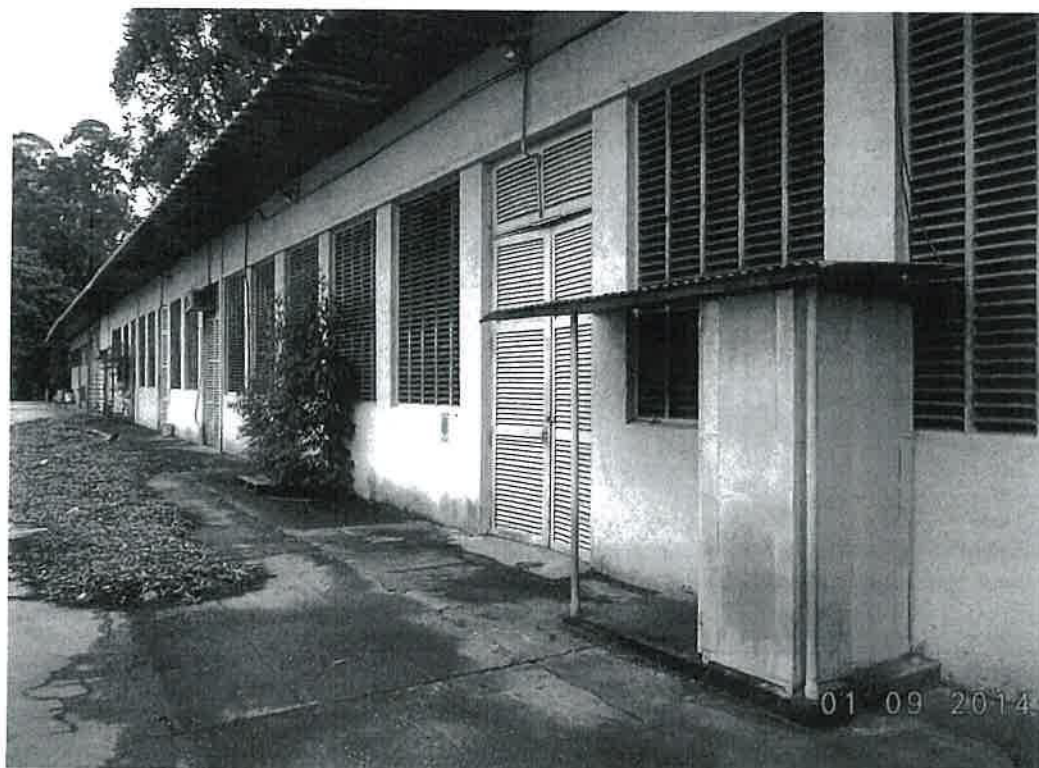
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*



**Foto 33 - Prédio 9 - Corte de Tubos**



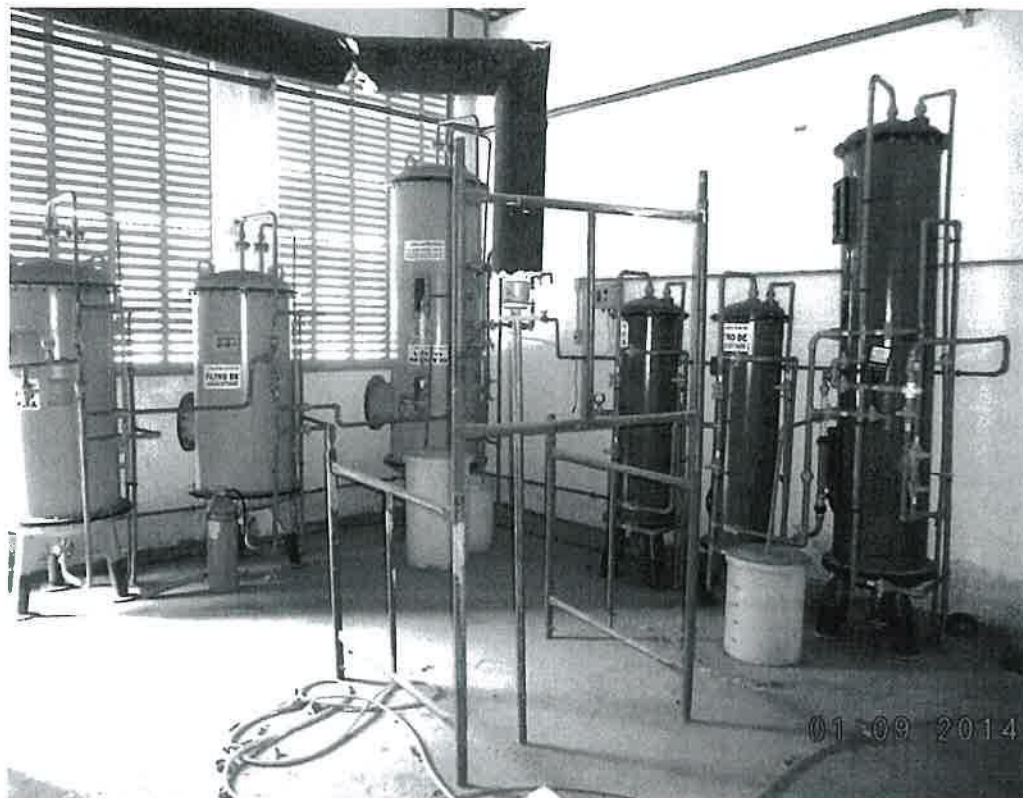
**Foto 34 - Prédio 10 - Setor de Pintura, Carpintaria, Funilaria, etc.**

**Escritório:**

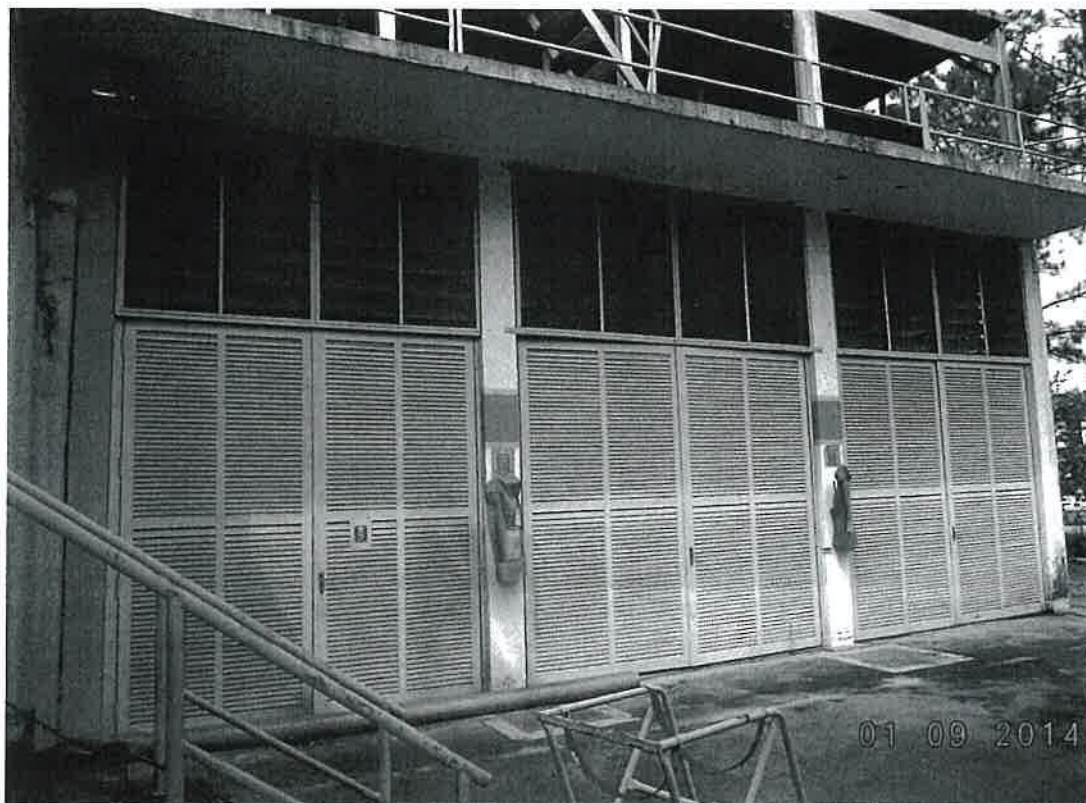
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR



**Foto 35 - Prédio 10**



**Foto 35- Prédio 11 - Sistema de água.**

**Escritório:**

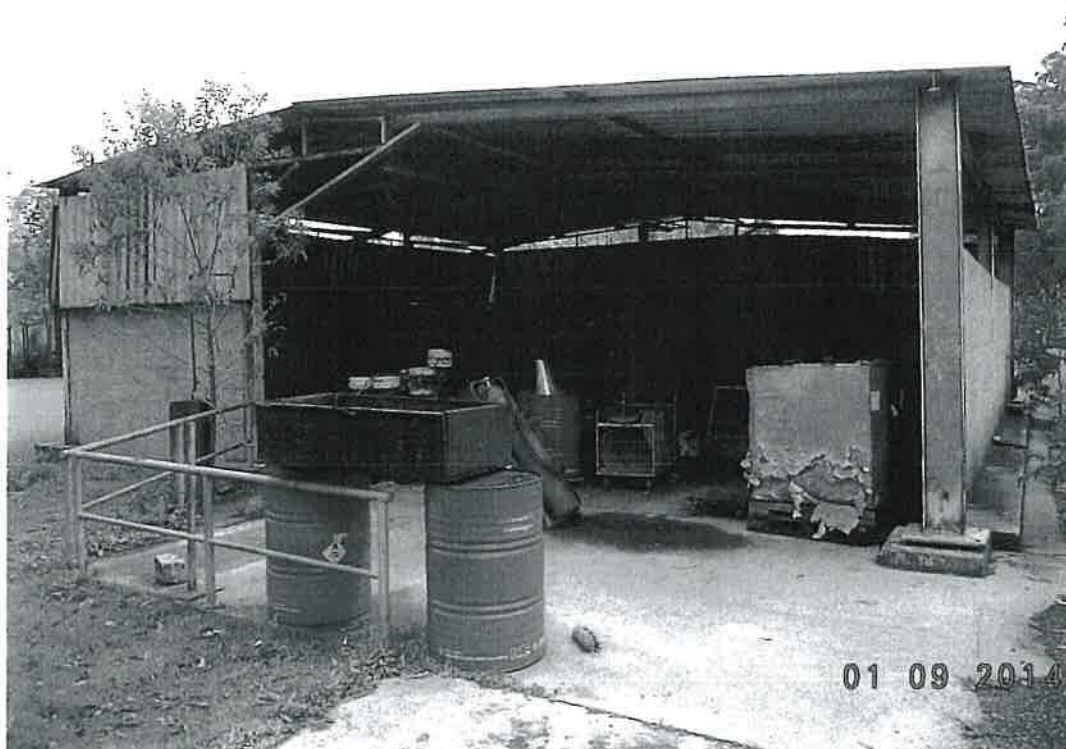
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP, Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 36 - Prédio 12 - Serralheria - Manutenção**



**Foto 37 - Prédio 13 - Sistema de Ar Comprimido**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP, Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*



**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 38 - Prédio 14 - Gremio - Churrasqueira**



**Foto 39 - Prédio 14 - Gremio**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

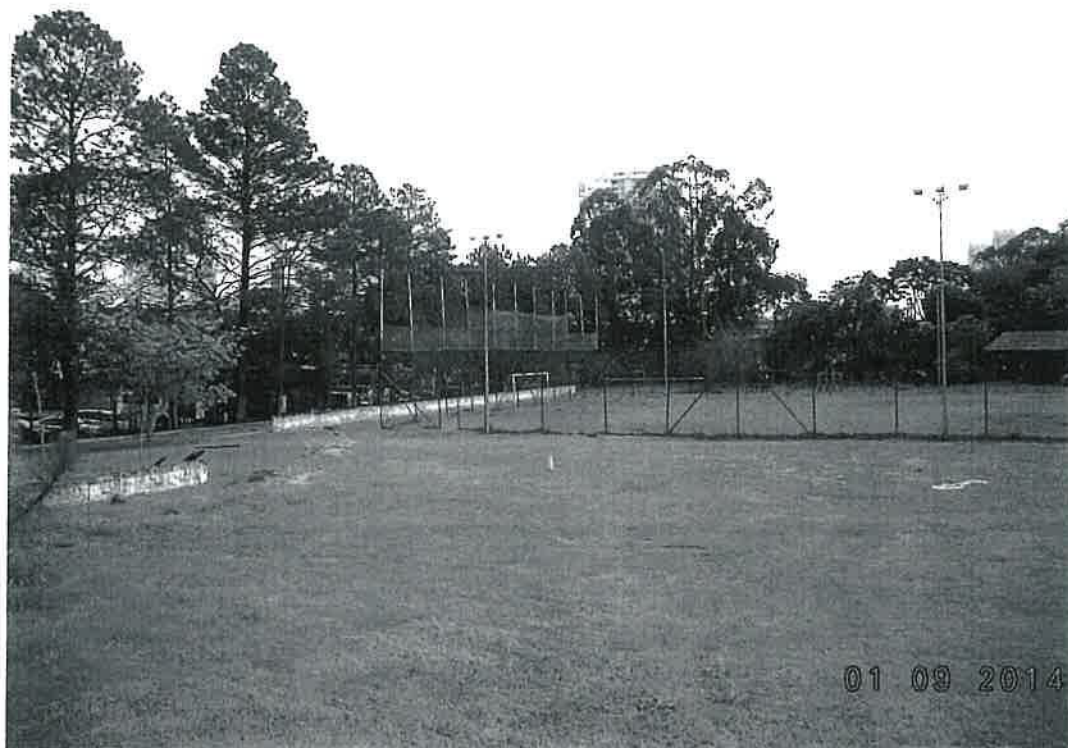
E-mail: regina@arr.eng.br

*RRS*

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil



**Foto 40 - Campo de Futebol**



**Foto 41 - Quadra de Tenis**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Um ponto a ser destacado é a área do terreno que tem grandes dimensões, permitindo expansão da área construída ou, no futuro, uma possível incorporação considerando um cenário de mudança de zoneamento. Também um fator favorável quanto ao seu acesso, a sua localização próxima a Av. das Nações Unidas. Quanto ao galpão, por ter um pé direito alto e estar em bom estado de conservação, se mostra adequado a possíveis usos logísticos.

Na vistoria realizada constatou a signatária que o imóvel penhorado está fechado há aproximadamente 02 anos (dois anos). Fomos acompanhados pelo Sr. Sergio, depositário e Sr. Roque, zelador.

#### **4. Metodologia**

A avaliação segue a Norma Brasileira NBR-14653-2, que fixa as diretrizes para a Avaliação de Imóveis Urbanos e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Para a determinação do valor do terreno, foi usado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

*Valor de mercado: é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.*

Foram realizadas pesquisas de mercado na região onde se encontra o imóvel desta lide, sendo que o campo amostral é composto por 8(oito) elementos comparativos que compõem o **Anexo 3**.

**Pesquisas imobiliárias:** atendem ao Item 8.2.1.3.2 da Norma, que define que o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Para compor o Método Comparativo Direto, foram usados fatores de homogeneização aplicados aos elementos comparativos, abaixo discriminados:

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

  
27

## 4.1 Cálculo do Valor do Terreno

Para o presente trabalho foram adotados os seguintes fatores de homogeneização:

- **Fator de Oferta -  $F_o$ :** aproximação do valor de oferta ao provável valor de transação. O valor usual, corresponde ao deflator igual a 0,90 Na superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, aplicando-se o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido.

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:

- **Fator de área -  $F_a$ :** Devido a variação das áreas entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, foi adotada a formula do Eng. Sergio Abunahman, onde:

$$F_a = (A_r / A_a)^{0,125}$$

Onde:

$A_r$  = Área da Amostra.

$A_a$  = Área do imóvel avaliando.

Exponencial = 0,125 quando a diferença entre as áreas for maior que 30% e 0,25 para diferenças menores que 30%.

- **Fator de transposição -  $F_t$ :** transposição do elemento pesquisado par o local do imóvel avaliando, calculado com base nos lançamentos fiscais obtidos na Planta Genérica de valores de 2014, editada pela Prefeitura de São Paulo.

**Como** o Fator de Transposição refere-se a variação do preço do imóvel em relação a sua localização, sua aplicação ocorre sómente na parcela cota-terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_t = FL_{aval} / FL_{comp}$$

$F_t$  = Fator de transposição

$FL_{aval}$  = índice local correspondente ao imóvel avaliando

$FL_{comp}$  = índice local correspondente ao elemento comparativo

## **Enq. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil

Assim sendo o valor do terreno será obtido através da seguinte expressão.

$$V_t = A_t \times V_u \quad \text{onde:}$$

$V_t$  = valor do terreno

$A_t$  = área do terreno    nosso caso  $A_t = 50440,00\text{m}^2$

$V_u$  = valor unitário homogeneizado

### **4.2 Cálculo do Valor das Benfeitorias:**

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo “Valores de edificações de Imóveis Urbanos”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em “Galpão Padrão Médio”, com valor unitário resultante da expressão igual a  $1,85 \times R_8N$ , conforme calculado da reprodução em **Anexo 4**.

A depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das construções será calculada conforme método combinado de Ross-Heidecke.

De acordo com o estado de conservação e acabamento do imóvel, adotar-se-á os seguintes Coeficientes de Obsolescência, conforme a Tabela do Estudo Edificações Valores de Venda do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. sendo:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

onde:

R = Coeficiente Residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

K =  $I_e/I_r \times 100\%$  (Idade aparente / Vida útil)

#### **Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

## **Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170  
Engenheira Civil

Para o cálculo do valor da benfeitorias, temos a seguinte expressão:

$$Vb = Ae \times F_{oc} \times 1,3953 \times F_t PR_8N \quad \text{onde}$$

Vb = valor da benfeitoria

Ae = área equivalente dos 14 prédios avaliando

$F_t PR_8N$  = fator padrão construtivo multiplicado pelo valor Custo Unitário Básico de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>) Anexo 5

### **4.3 Cálculo do valor do imóvel**

Os valores dos elementos comparativos apresentados na pesquisa de mercado, são relativos a construção + terreno.

Elem.	Vo R\$/m <sup>2</sup>	∑ áreas	VI/m <sup>2</sup>	Ft obs F <sub>oc</sub>	Fa	F.padrão constr.	VI/m <sup>2</sup> constr.	VI.Constr.
1	9.900.00,00	4414,00	2243,00	0.7347	0.7327	0.7244	874,00	2.097.600,00
2	6.300.00,00	3200,00	1969,0	0.9097	0.6718	1,0	1203,00	1.443.600,00
3	11.250.000,00	4260,00	2641,00	1,0882	0.7097	1,0000	2040,00	3.794.400,00
4	15.300.000,00	7091,00	2158,00	1.1376	0.7655	1,0000	1879,00	6.405.511,00
5	13.500.000,00	7750,00	1742,00	0,8667	0.7610	1.0000	1149,00	3.734.250,00
6	31.500.000,00							
7	12.600.000,00							

### **Homogeneização dos valores do terreno**

Elem.	VI Terreno R\$/m <sup>2</sup>	Área terreno	VI/m <sup>2</sup>	Ftransp.	Fa	VI/m <sup>2</sup> terreno
1	7.802.400,00	2014,00	3874,00	0.9774	0.6686	2532,00
2	4.856.400,00	2000,00	2428,00	1.1163	0.6680	1811,00
3	7.455.600,00	2400,00	3106,00	0.8727	0.6834	1852,00
4	8.894.489,00	3682,00	2402,00	1,031	0.7210	1786,00
5	9.765.750,00	4500,00	2170,00	0,9251	0.7393	1484,00
6	31.500.000,00	7184,00	4385,00	1,0614	0.7898	3676,00
7	12.600.000,00	2727,00	4620,00	0.9664	0.6944	3100,0

$$\Sigma = 16.240,00,00 / 7 = 2320,00$$

Valor médio = R\$ 2320,00/m<sup>2</sup>

#### **Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Tel/fax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

## **Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170  
Engenheira Civil

### **Saneamento amostral**

Desvio Padrão (S) = 812

Critério de Chauvenet:  $n = 7$ ,  $d/s_{crit} = 1,80$  (tabelado)

$d/s_{sup} = 1,67$

ok

$d/s_{inf} = 1,03$

como os intervalos apresentam d/S superior e inferior, abaixo do d/S crítico, concluímos que não há necessidade de saneamento amostral.

Campo de Arbítrio - Intervalo de confiança recomendado pela norma = 80%

Tabela de Student: 80%  $(n-1) = 6$ ,  $T_p = 1,44$   $t = 0,80$

$V_{min} = Média \pm T_p \times S / (n-1)^{0,5}$

$V_{min} = R\$ 1843,0/m^2$

$V_{máx} = R\$ 2797,00/m^2$

Valor do terreno:

$V_{min} = R\$ 92.960.920,00$

$V_{méd} = R\$ 117.020.800,00$

$V_{máx} = R\$ 141.080.680,00$

A partir dos valores acima, considerando-se que o terreno tem grandes dimensões, permitindo expansão da área construída ou, no futuro, uma possível incorporação considerando um cenário de mudança de zoneamento na região e visando preservar o patrimônio ora penhorado, sugerimos o seguinte valor para a parte terreno:

**$V_{ter} = R\$ 117.000.000,00$  (cento e dezesseite milhões de reais)**

#### **Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

*RRR*  
31

## **Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170  
Engenheira Civil

### **4.4 Cálculo das Benfeitorias**

Área equivalente:

Para o cálculo de custo da construção é preciso adequar os valores do diferentes ambientes, através do conceito de área equivalente.

Portanto para o caso em epígrafe, temos:

Especificação	Área Constr./m <sup>2</sup>	Peso	Área Equivalente	Estado de Conserv.	Foc
Prédio 1 - Galpão	24.629,00	1,00	24629,00	D	0,6812
Prédio 2	114,00	0,75	85,50	E	0,6288
Prédio 3	151,54	0,75	113,66	E	0,6288
Prédio 4	66,12	0,75	49,59	E	0,6288
Prédio 5	7,54	0,75	5,66	E	0,6288
Prédio 6	693,55	0,75	520,16	E	0,6288
Prédio 7	320,00	0,75	240,00	E	0,6288
Prédio 8	10,53	0,75	7,90	E	0,6288
Prédio 9	149,82	0,75	112,37	E	0,6288
Prédio 10	553,75	0,75	415,31	E	0,6288
Prédio 11	1490,81	0,75	1118,11	E	0,6288
Prédio 12	451,62	0,75	338,75	E	0,6288
Prédio 13	18,36	0,75	81,27	E	0,6288
Prédio 14	160,45	0,75	120,34	E	0,6288
∑ áreas	<b>28907,14</b>		<b>27837,62</b>	E	0,6288

Prédio 1 - 24.629     $F_{oc} = 0,6812$

Demais prédios     $F_{oc} = 0,6288$

Galpão padrão médio -  $1,326 \times 1,3953 \times R_8N = 1,85 R_8N$

Valor da Construção para setembro/2014.  $R_8N = R\$ 1167,54$

$V_{b1} = 24629,00 \times 0,6812 \times 1,85 \times 1167,54 = R\$ 36.238.058,00$

$V_{b2} = 3208,62 \times 0,6288 \times 1,85 \times 1167,54 = R\$ 3.886.749,00$

Total                    **R\$40.124.807,00**

Em números adotado **R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)**

#### **Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br



**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170  
Engenheira Civil

Valor Total do Imóvel set/2014

Terreno.....R\$ 117.000.000,00 +  
Benfeitorias.....R\$ 40.000.000,00

**Total .....R\$157.000.000,00**  
**(Cento e Cinquenta e Sete Milhões de Reais)**

**5. Conclusão**

Terminados os cálculos anteriores, e por decorrência de tudo o que foi exposto, concluímos que o valor do imóvel seja

**R\$ 157.000.000,00 (cento e cinquenta e sete milhões de reais)**

**6. Encerramento**

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 67 (sessenta e sete) folhas, sendo 33 (trinta e tres) folhas impressas por computador de um só lado todas rubricadas e a última assinada. Acompanham 5 Anexos num total de 38 (trinta e oito) folhas.

São Paulo, 21 de setembro de 2014.

**Regina Rosa dos Reis Assis**  
Eng<sup>a</sup>. Civil - CREA 0601106170

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRS

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil

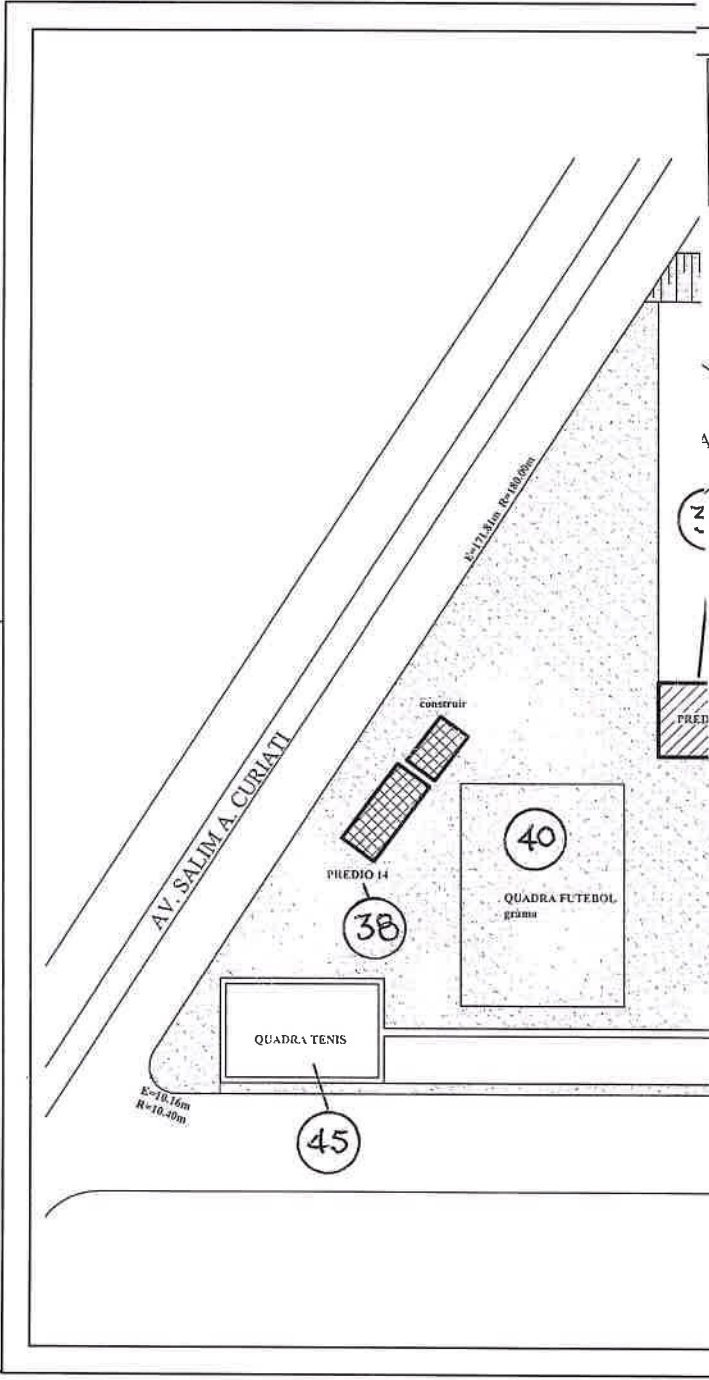
# ANEXO 1

**8 Plantas em formato A3**

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br



**NOTAS DO PROJETO**  
 Este projeto atenderá o código de obras nº 14.828/76

**LEGENDA**

	Ampliação	CONSTRUÇÃO	REGULARIZAÇÃO
	Regularizado	OUTRO	REGULARIZAÇÃO
	Demais		

AREA PERMEAVEL = 1951,40 M2

**AREAS DO PROJETO**

PREDIO 1	AREA COMP	AREA N COMP	AREA TOTAL
MARQUISE			616,04 M2
GALPAO			18.816,89 M2
AMPLIACAO			1.904,03 M2
MEZANINO 1			44,56 M2
MEZANINO 2			91,15 M2
NIVEL -3,40			1.731,69 M2
NIVEL +3,40			1.424,64 M2
			24629,00 M2
PREDIO 2			114,00 M2
PREDIO 3			151,54 M2
PREDIO 4			66,12 M2
PREDIO 5			7,54 M2
PREDIO 6			693,55 M2
PREDIO 7			320,00 M2
PREDIO 8			10,53 M2
PREDIO 9			149,82 M2
PREDIO 10			553,75 M2
PREDIO 11			1.490,81 M2
PREDIO 12			451,67 M2
PREDIO 13			108,36 M2
PREDIO 14			160,45 M2
<b>TOTAL</b>			<b>28.907,14</b>

**REGULARIZAÇÃO IMPLANTAÇÃO**

ASSUNTO: PROJETO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL

LOCAL DA OBRA: RUA ARNALDO MAGNIFICARDO, 321

CAD. IMOB: 090 140.016-2 / 104 111 0558-1

PROPRIETÁRIO: UNIPAC EMBALAGENS LTDA

COO: LOG 02774 / CEP: 5481-650 / ESCALA: 1:100

**SITUAÇÃO SEM ESCALA**

**QUADRO DE ÁREAS**

ÁREA DE TERREIRO: 2.514,34 M2

ÁREA TOTAL PODE ARREARAR: 18.816,89 M2

EDIFÍCIO: 2.514,34 M2

APROVAÇÃO:

DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NÃO NUPICA POR PARTE DA PRECATORIA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERREIRO, E QUE A OBRA NÃO SERÁ DOADA ANTES DA REFORMA DO ANUÁRIO CONSTITUCIONAL. DECLARO QUE A PLANTA ARQUITETÔNICA PRESENTA FEELIÇÃO E AS DIMENSÕES DO TERREIRO E A EDIFICAÇÃO CONFORME AS LOCAIS, NA DATA DE TERREIRO. DECLARO QUE NÃO CONTA COM ODDAMENTO PUBLICO DEVENHENTE DA PRECATORIA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERREIRO NO ART. 171 DA LEI 138/64.

PROPRIETÁRIO: UNIPAC EMBALAGENS LTDA

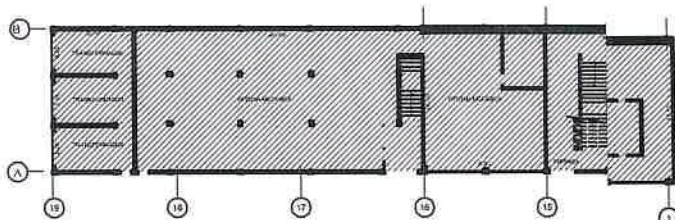
SUPERVISOR PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO: DOUTOR CARLOS DE LUTER OLIVEIRA

CPF: 84.788.888-00

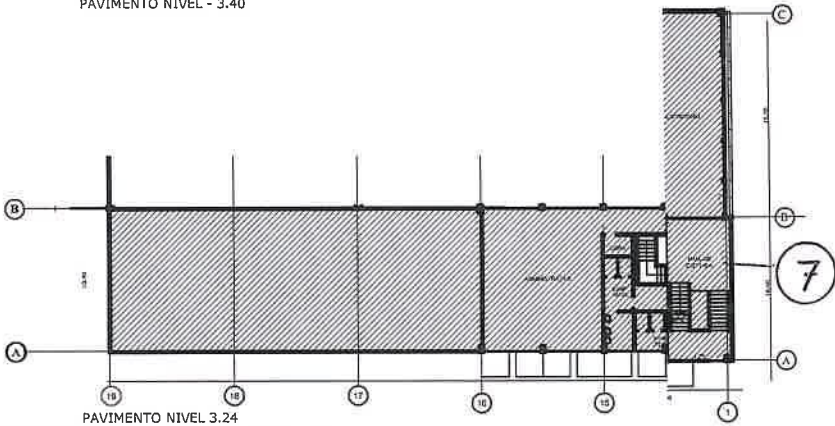
ART. 133 (1988) 10044

*[Handwritten signature]*





PAVIMENTO NÍVEL - 3.40



PAVIMENTO NÍVEL 3.24

**REGULARIZAÇÃO  
PRÉDIO 1**

FOLHA

ASSUNTO: PROJETO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL

CAT DE USO - I-2

LOCAL DA OBRA: RUA ARNALDO MAGNACCARO, 271  
CAD. IMOB. 000.140.000.15-2  
104.111.0058-1

ZONAMENTO ZPI-01

PROPRIETÁRIO: UNIFAC EMBALAGENS LTDA

© 00 1.00 0.0079-9

CEP 04831-050

ESCALA: 1:200

**SITUAÇÃO SEM ESCALA**



OCLUIDO QUE A REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO IMPLICA POR PARTE DO PROPRIETÁRIO O RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, E QUE A DATA LIMITE PARA AÇÃO JURE DA METRAGEM DO ALVARÁ CORRESPONDENTE.

INCLUI-SE QUE A PLANTA, SEM TOLERÂNCIA REPRESENTA FOMENTAR AO DESENVOLVO DO TERRENO E FOMENTAR O DESENVOLVO DO TERRENO. NÃO SE DEVE DESENVOLVER O TERRENO SEM O DESENVOLVO DO TERRENO PÚBLICO DEBEM SER REALIZADO NO PROPOSTO DE PROJETO DE REGULARIZAÇÃO ORIENTADO PROPOSTO NO ART. 151 DA LEI 15.050/04.

**QUADRO DE ÁREAS**

ÁREA DO TERRENO: 6.48 x 30.00 = 194.40 M<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL REGULARIZADA: 33.000.00 M<sup>2</sup>

PROPRIETÁRIO: UNIFAC EMBALAGENS LTDA

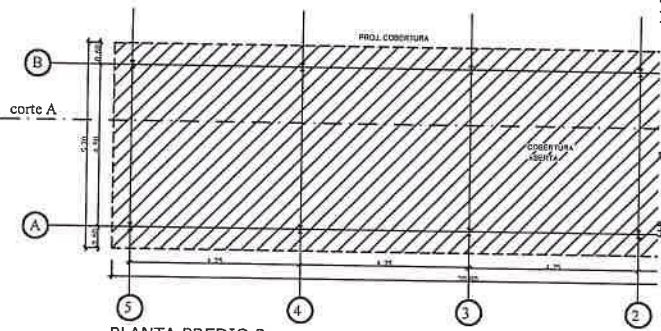
AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
DOUTOR CARLOS DE SAUTER OLIVEIRA  
CREA-01/15855

APROVAÇÃO

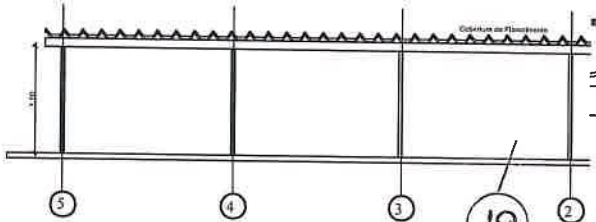
7

*Handwritten signature or initials.*

**PREDIO 2**

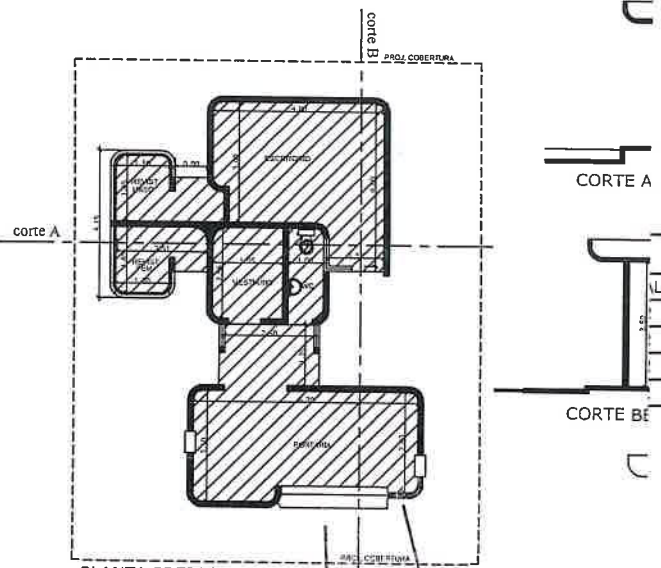


PLANTA PREDIO 2



CORTE AA

**PREDIO 4**



PLANTA PREDIO 4

CORTE B

FACHA

**REGULARIZAÇÃO  
PREDIO 2 / 3 / 4 / 5**

FOLHA

3/3

ASSUNTO  
PROJETO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL

CAT DE USO - I2

ZONEAMENTO ZPI-01

LOCAL DA OBRA  
RUA ARNALDO MAGNICCARO, 521

CAD. IMOB 090.140.0016-2  
104.111.0058-1

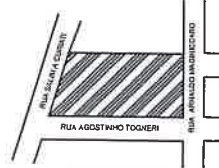
PROPRIETÁRIO  
UNIPAC EMBALAGENS LTDA

COD LOG 02279-9

CEP 04691-060

ESCALA 1:100

**SITUAÇÃO SEM ESCALA**



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA PROPOSTA DO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, E QUE A OBRA NÃO SERÁ FEITA ANTES DA RETIRADA DO ALVARÁ CORRESPONDENTE. DECLARO QUE A PLANTA APRESENTADA REPRESENTA FIDELMENTE AS DIMENSÕES DO TERRENO E A EDIFICAÇÃO EXISTENTE NO LOCAL NA DATA DE 23/06/2008. DECLARO QUE NÃO POSSUO EM DOCUMENTO PÚBLICO DEVIDAMENTE MATRICULADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS DIMENSÕES CONTRATUAIS PREVISTAS NO ART. 247 DA LEI 1388/54.

**QUADRO DE ÁREAS**

ÁREA DO TERRENO  $E = R = 50.440,00 \text{ M}^2$

ÁREA TOTAL REGULARIZADA = 25.521,55  $\text{M}^2$

PROPRIETÁRIO  
UNIPAC EMBALAGENS LTDA

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO  
SOTIA CARLOS DE MATOS OUDI  
CREA. 50176322-1  
ART. 672/12/2008/10544

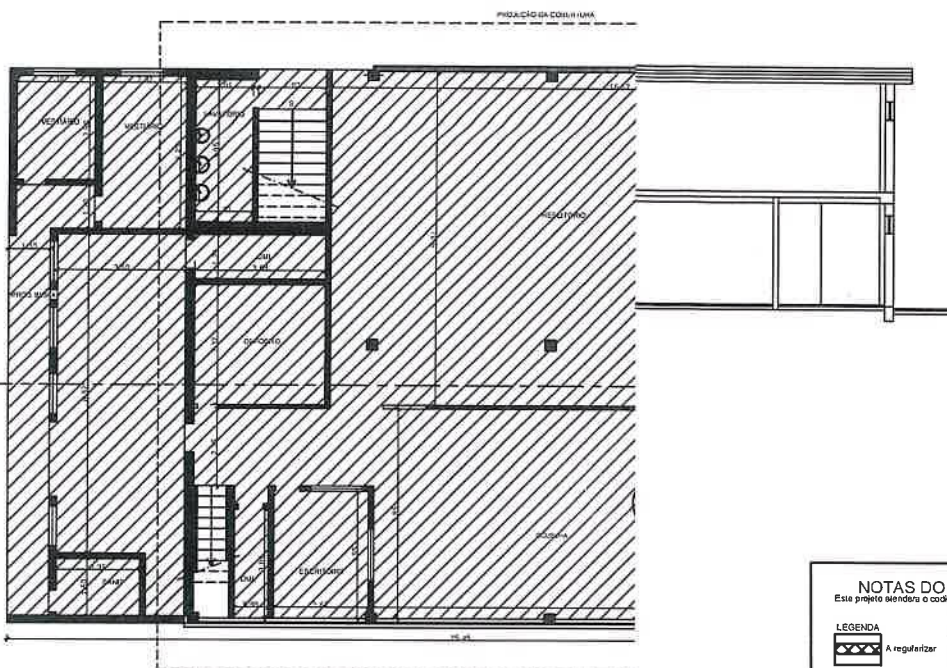
ED = 0,51 CA = 0,51

APROVAÇÃO

22

21

*Handwritten signature*



PLANTA PREDIO 6

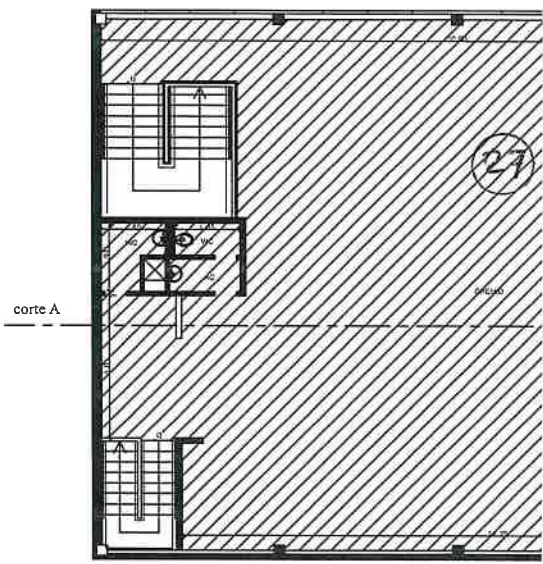
**NOTAS DO PROJETO**  
 Este projeto atenderá o código de obras nº Lei 8382/76

**LEGENDA**

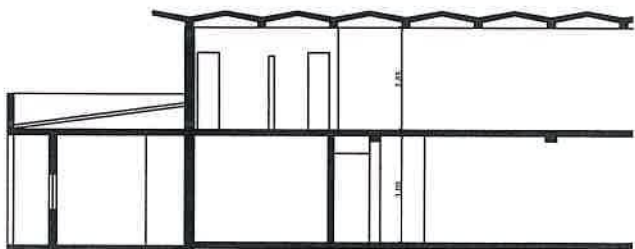
A regularizar CONSTRUÇÃO REGULARIZADA  
 AUTO DE REGULARIZAÇÃO

Regularizado

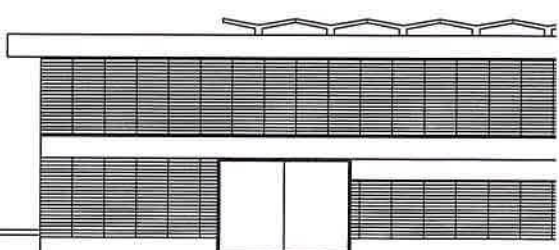
ÁREAS DO PROJETO			
	AREA COMP	AREA N COMP	AREA TOTAL
PREDIO 6			693,55 M2
PREDIO 7			320,00 M2



PREDIO 6 - SUPERIOR



CORTE A.A PREDIO 6





FACHADA PREDIO 7

REGULARIZAÇÃO PREDIO 2 / 3 / 4 / 5		FOLHA
		3/3
<b>ASSUNTO</b> PROJETO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL		<b>CAT DE USO - I2</b> <b>ZONEAMENTO ZPI - D1</b>
<b>LOCAL DA OBRA</b> RUA ARNALDO MAGNICCARO, 521 <b>CAD. IMOB</b> 080.140.0016-2 104.111.0038-1		
<b>PROPRIETÁRIO</b> UNIPAC EMBALAGENS LTDA		
<b>CCD LOG</b> 02279-9	<b>CEP</b> 04691-060	<b>ESCALA</b> 1:100
<b>SITUAÇÃO SEM ESCALA</b> 	DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA PREFEITURA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, E QUE A OBRA NÃO SERÁ INICIADA ANTES DA RETIRADA DO ALVARÁ CORRESPONDENTE.  DECLARO QUE A PLANTA APRESENTADA REPRESENTA FIDELMENTE AS DIMENSÕES DO TERRENO E A EDIFICAÇÃO EXISTENTE NO LOCAL, NA DATA DE 22/09/2008. DECLARO QUE NÃO CONHEÇO EM DOCUMENTO PÚBLICO DEVIDAMENTE MATRICULADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRAS CÓDIGO CONTRATUALS PREVISTAS NO ART. 247 DA LEI 1385/04.	
<b>QUADRO DE ÁREAS</b>  ÁREA DO TERRENO - E = R = 30440,88 M <sup>2</sup>  ÁREA TOTAL REGULARIZADA = 25.211,32 M <sup>2</sup>   T.O = 8,87 - C.A.M.B.F.	<b>PROPRIETÁRIO</b> UNIPAC EMBALAGENS LTDA  <b>AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO</b> SÔNIA CARLOS DE MATOS GADE CREA: 48.176322-1 ART. 8122 (220840)18844	
<b>APROVAÇÃO:</b>    		

**NOTAS DO PROJETO**  
Este projeto obedece o código do obras nº Lei 8382/76

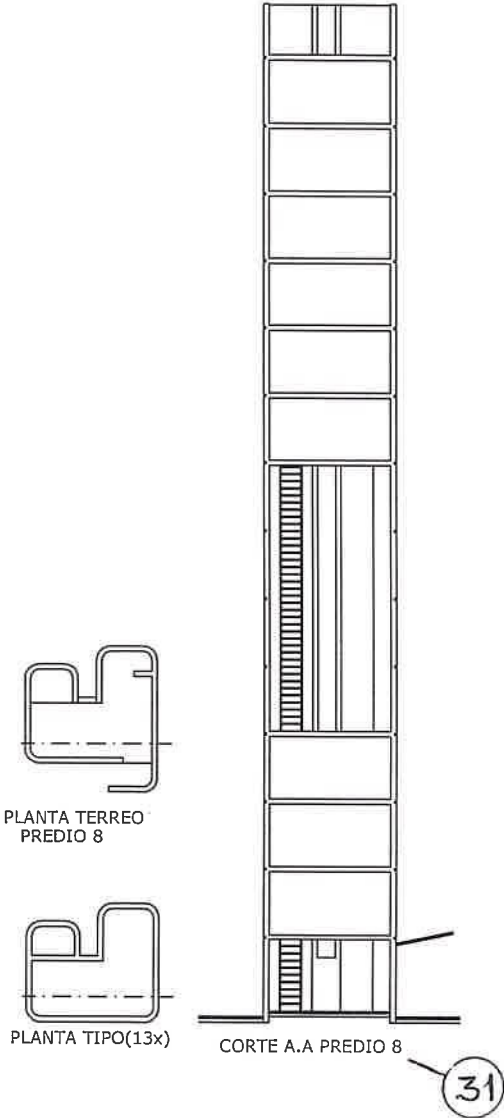
**LEGENDA**

 A regularizar  
 CONSTRUÇÃO REGULARIZADA  
 AUTO DE REGULARIZAÇÃO

 Regularizado

**ÁREAS DO PROJETO**

	AREA COMP	AREA N COMP	AREA TOTAL
PREDIO 8			10,53 M2
PREDIO 9			149,82 M2



**REGULARIZAÇÃO PREDIO 8 / 9** FOLHA 3/3

ASSUNTO: PROJETO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL CAT DE USO - I2


LOCAL DA OBRA: RUA ARNALDO MAGNICCARO, 521 ZONEAMENTO ZPI - 01

CAD. IMOB 090 140.0016-2  
104 111 0058-1

PROPRIETÁRIO: UNIPAC EMBALAGENS LTDA

COD LOG 02279-9 CEP 04691-000 ESCALA 1:100

**SITUAÇÃO SEM ESCALA**



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA PREFEITURA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, E QUE A OBRA NÃO SERÁ INICIADA ANTES DA RETIRADA DO ALVARÁ CORRESPONDENTE.

DECLARO QUE A PLANTA APRESENTADA REPRESENTA FIDELMENTE AS DIMENSÕES DO TERRENO E A EDIFICAÇÃO EXISTENTE NO LOCAL NA DATA DE 23/06/2008.

DECLARO QUE NÃO CONSTA EM DOCUMENTO PÚBLICO DEVIDAMENTE MATRICULADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGACIONES CONTRATUAIS PREVISTAS NO ART. 247 DA LEI 13885/04

PROPRIETÁRIO: UNIPAC EMBALAGENS LTDA

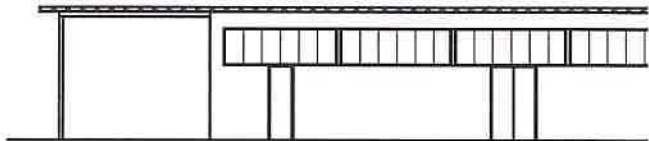
AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
SOFIA CARLOS DE MATOS OLIVEIRA  
CREA. 80176321  
ART. 0222122058010644

1/0 = 1/250 C.A.M.B.T.

APPROVAÇÃO

*APB*





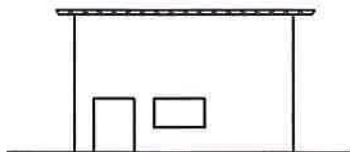
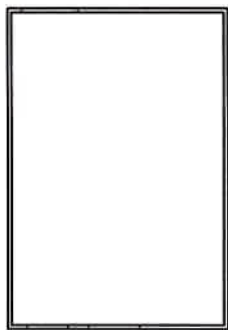
**NOTAS DO PROJETO**  
 Este projeto tem por objetivo a regularização

LEGENDA

- Área de Regularização
- Área de Regularização
- Área de Regularização
- Área de Regularização

CONTINUIDADE DE REGULARIZAÇÃO  
 AUTO DE REGULARIZAÇÃO

ÁREAS DO PROJETO			
	ÁREA COMP.	ÁREA N COMP.	ÁREA TOTAL
PREDIO 10			553,75 M2
PREDIO 13			108,38 M2



**REGULARIZAÇÃO**  
**PREDIO 10 / 13**

FOLHA

ASSUNTO  
 PROJETO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL

DATA DE USO: 11/2

LOCAL DA OBRA  
 RUA ARNALDO MAGNÓCARO, 521

ZONAMENTO: EPR-III

CAD. IMOB.: 090.1402016-2  
 104.111.0058-1

PROPRIETÁRIO  
 UNIPAC EMBALAGENS LTDA

COO. LOC.: 02270-0

DEF. SÍMBOLO

ESCALA: 1:100

**SITUAÇÃO SEM ESCALA**



DECLARAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL  
 PARA FIM DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL  
 DE PROPRIEDADE DO TERRENO, E SUA CONFORMIDADE COM  
 AS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO DO ZONAMENTO EPR-III.

DECLARAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL  
 PARA FIM DE REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL  
 DE PROPRIEDADE DO TERRENO, E SUA CONFORMIDADE COM  
 AS ÁREAS DE REGULARIZAÇÃO DO ZONAMENTO EPR-III.

**QUADRO DE ÁREAS**

ÁREA DO TERRENO: 10.000,00 M2

ÁREA DA REGULARIZAÇÃO: 10.000,00 M2

EDIFÍCIO: 542,13 M2

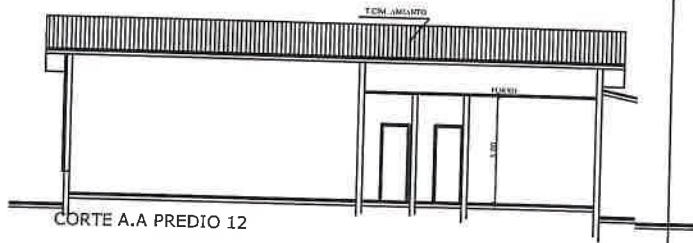
PROPRIETÁRIO  
 UNIPAC EMBALAGENS LTDA

PROFESSOR RESPONSÁVEL  
 (CPF) 000.000.000-00

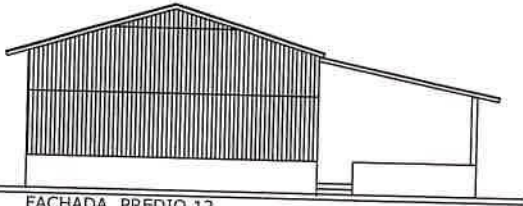
PROF. CARLOS DE SAUS QUIN  
 (CPF) 000.000.000-00

PROF. CARLOS DE SAUS QUIN  
 (CPF) 000.000.000-00

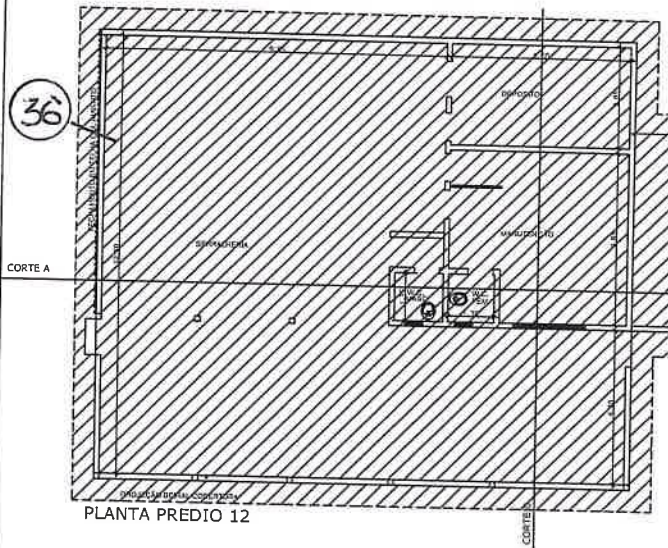
*Handwritten signature or initials.*



CORTE A.A PREDIO 12



FACHADA PREDIO 12



PLANTA PREDIO 12

**NOTAS DO PROJETO**  
 Este projeto atende o código de obras e Lei 6382/78

**LEGENDA**

	A regularizar	CONSTRUÇÃO REGULARIZADA
	Regularizado	AUTO DE REGULARIZAÇÃO
	Demolir	

ÁREAS DO PROJETO			
	AREA COMP	AREA N COMP	AREA TOTAL
PREDIO 12			451,67 M2
PREDIO 14			160,45 M2

**REGULARIZAÇÃO PREDIO 12 / 14**

FOLHA

ASSUNTO  
 PROJETO PARA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÃO INDUSTRIAL

CAT DE USO - I2

LOCAL DA OBRA  
 RUA ARNALDO MAGNICCARO, 521  
 CAD. IMOB 090.140.0316-2  
 104.111.0058-1

ZONEAMENTO ZPI - 01

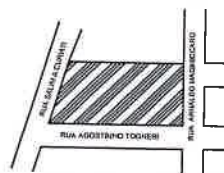
PROPRIETÁRIO  
 UNIPAC EMBALAGENS LTDA

COD LOG 02279-0

CEP 04691-060

ESCALA 1:100

**SITUAÇÃO SEM ESCALA**



DECLARO QUE A REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NÃO IMPLICA POR PARTE DA PREFEITURA NÃO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, E QUE A OBRA NÃO SERÁ INICIADA ANTES DA RETIRADA DO ALVARÁ CONCESSIVO.

DECLARO QUE A PLANTA APRESENTADA REPRESENTA PRECISAMENTE AS DIMENSÕES DO TERRENO E A EDIFICAÇÃO PRESENTE NO LOCAL, NA DATA DE 23/06/2008  
 DECLARO QUE NÃO CONTEI COM O COLOCAMENTO PÚBLICO DEVENIMENTO MATRICULADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS CONDIÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS NO ART. 347 DA LEI 1388/54

**QUADRO DE ÁREAS**

ÁREA DO TERRENO E = R = 3044,00 M2

ÁREA TOTAL REGULARIZADA = 2527,32 M2

PROPRIETÁRIO  
 UNIPAC EMBALAGENS LTDA

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO

SOFIA CARLOS DE MATOS OLIVEIRA  
 CREA 60170321

ART. 9722/2008/01/10644

T.O = 037 CARLOS

APROVAÇÃO:

*[Handwritten signature]*

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil

# ANEXO 2

Cópia IPTU

Cópia Matrícula do Registro de Imóveis

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765  
E-mail: [regina@rrr.eng.br](mailto:regina@rrr.eng.br)



- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2012 traz os principais elementos de cálculo do imposto, tais como as indicações de área construída, de área de terreno e de uso do imóvel, bem como o valor a pagar para o presente exercício.

- Os dados da notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel encontra-se em situação regular perante as leis sobre edificações ou parcelamento, uso e ocupação do solo (artigo 118 do CTN).

- Caso o contribuinte não concorde com os dados deste documento, ele poderá procurar uma das praças de atendimento da Prefeitura de São Paulo, pessoalmente ou por um representante legal, no prazo de 90 dias, contados a partir da data de vencimento à vista ou da primeira prestação.

- A Prefeitura oferece duas opções de pagamento do imposto: à vista, com desconto de 6% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento, ou pagamento parcelado, com o mesmo vencimento do pagamento à vista, porém, sem o desconto no valor a pagar.

- Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento de cada parcela deve emití-la no site da Prefeitura de São Paulo - [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br), ou pedir 2ª via em uma das Subprefeituras.

- Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.

- O não pagamento do IPTU acarreta a inclusão no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito na Dívida Ativa do Município. Neste caso, a cobrança poderá ser efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.

- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis 6.989/66, 10.235/86, 13.250/01, 13.698/03, 14.089/05, 14.865/08, 15.044/09 e 15.406/2011.

**IMÓVEL EM PROCESSO DE TOMBAMENTO**  
acesse [www.prefeitura.sp.gov.br/CIT](http://www.prefeitura.sp.gov.br/CIT)

- FORMAS DE PAGAMENTO:**
- pela Internet, no site dos bancos conveniados;
  - nos caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
  - nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.

Faça a opção pelo débito automático conforme instruções ao lado.

**PAGAMENTO COM ATRASO:**  
No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia, até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.

Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais. Basta ter em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

**2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:**  
Pode ser obtida pela Internet, no site da Prefeitura ([www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br)) ou solicitada pessoalmente nas Subprefeituras.

**ATENDIMENTO TELEFÔNICO**  
156

**ATENDIMENTO AO PÚBLICO**  
Na Praça de Atendimento da Secretaria Municipal de Finanças, no seguinte endereço:  
Vale do Anhangabaú, 206 - Centro  
Horário de atendimento:  
De 2ª a 6ª feira, das 8h às 18h.

**IPTU 2012**

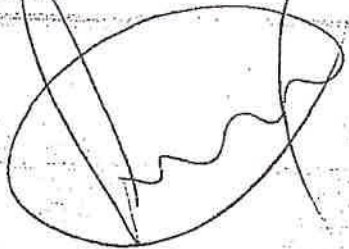
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

**Notificação de Lançamento**

CADASTRO DO IMÓVEL: 090.140.0016-2 DATA BASE: 01/01/2012 EXERCÍCIO: 2012 NL: 01

CONTRIBUINTE(S)  
UNIPAC EMBALAGENS LTDA

LOCAL DO IMÓVEL R ARNALDO MAGNICCARO N521 JURUBATUBA 04691-060 CODLOG=02279-9



VENCIMENTOS			
	Única	29/02/12	686.426,45
01/10	1ª	29/02/12	73.024,09
02/10	2ª	30/03/12	73.024,09
03/10	3ª	30/04/12	73.024,09
04/10	4ª	30/05/12	73.024,09
05/10	5ª	30/06/12	73.024,09
06/10	6ª	30/07/12	73.024,09
07/10	7ª	30/08/12	73.024,09
08/10	8ª	30/09/12	73.024,09
09/10	9ª	30/10/12	73.024,09
10/10	10ª	30/11/12	73.024,09

MESSAGENS

USO	50-NAO RESIDENCIAL	COB	11	CII		SZU	2	TT/EF	02/2	TESTADA		ÁREA OCUPADA	22.477	ACC	1985
-----	--------------------	-----	----	-----	--	-----	---	-------	------	---------	--	--------------	--------	-----	------

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES				BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR
CONSTRUÍDA 25.522	CONSTRUÇÃO 903,00	OBSOLESCÊNCIA 0,7400	PROFUNDIDADE 1,0000	TIPO TERRENO 1,0071	CONDOMÍNIO 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	ESPECIAL 1,0000
TERRENO INCORPORADO 50.440	TERRENO 386,00	PROFUNDIDADE 1,0000	TIPO TERRENO 1,0071	CONDOMÍNIO 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	ESPECIAL 1,0000	
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDOMÍNIO	FRAÇÃO IDEAL	EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL

BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO / ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR
A)+(B) (R\$) - DESCONTO 36662387,00	IPREDIAL 0,0150	PREDIAL R\$ + 180.305,19	PREDIAL R\$ 730.240,99	PREDIAL 1,0000	PREDIAL R\$ 730.240,99	PREDIAL R\$ 0,09	PREDIAL R\$ 730.240,90
C) (R\$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$ *****

<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS</b>	TOTAL DO IPTU (D) + (E) 730.240,90	CRÉDITO DA NOTA FISCAL PAULISTANA	=	<b>TOTAL A PAGAR (R\$)</b> 730.240,90
---	---------------------------------------	-----------------------------------	---	--



11RI 01400071



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

*R*

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 19.021

ficha 1

São Paulo, 21 de dezembro de 1976.

**IMÓVEL:-** TERRENO situado na Rua 24 e rua Arnaldo Magniccaro, antiga rua 25, quadra P, Jardim Jurubatuba, 29ª Subdistrito Santo Amaro, com a área de 50.440 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações:- com início num ponto localizado na Rua 24, lado direito de quem desta rua se encaminha para a Av. D, a 9 m do alinhamento da rua Arnaldo Magniccaro, antiga rua 25 daí num rumo de NW 192 54' numa extensão de 355,83 m, frente para a rua 24, até encontrar um chanframento de 10,16 m de desenvolvimento e 5 m de raio, daí rumo SE 772 53' numa distância de 171,81 m de frente para a Av. D, onde se acha um canal aberto, daí defletindo a direita seguindo pela divisa do terreno um rumo de SE 192 54' numa extensão de 278,68 m, fazendo divisa com os loteamentos denominados Jardim Aliança e Jardim Gea; daí defletindo a direita num rumo de SW 702 06', numa extensão de 145,32 m com frente para a Rua Arnaldo Magniccaro - antiga rua 25, até encontrar um chanframento de 14,13 m de desenvolvimento e 9 m de raio, chegando assim ao ponto inicial desta descrição. - Contribuinte:- 090-140-0016.-

**PROPRIETÁRIOS:-** ELINOR KIRCHNER - VON OPE, que no estado de viúva se chamava ELINOR SIGRID ELSE VON OPEL, casada pelo regime de separação de bens com KARL KIRCHNER, alemães, propr., dom. na Suíça.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** 202.569 - d/Registro.-

*Ante E. Jardim*

**R.1/19.021:-** Por escr. de 04/11/76, do 5º Cart. de Notas d/ Capital, (liv. 1.618, fls. 70), ELINOR KIRCHNER-VON OPEL, que quando viúva se chamava ELINOR SIGRID ELSE VON OPEL, assisti-

"continua no verso"

Verificador: Grasiela Gomes Cardoso Oliveira

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

11º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

191524

3866 - AB

3866-AB-160001-2000007-0413





11RI 01400071

matrícula  
19.021

ficha  
verso

da por seu marido KARL KIRCHNER, transmitiu o imóvel a título de venda e compra, a AMORTEX S.A. INDUSTRIA E COMÉRCIO DE AMORTECEDORES E CONGÊNERES (CGC. 57.000.317/0001-45), com sede n/ Capital, pelo valor de R\$ 3.840.000,00.-

Data da matrícula.- *Rute C. Jardim*  
RUTE C. JARDIM  
O/Oficial

Av.2/19.021:- No terreno foi construído um prédio que recebeu o nº 475, antigo nº 363, da rua Arnaldo Magniccaro, antiga rua 25, nos termos da escr. referida no R.1, conforme compra a Certidão nº 89.472/76, exp. em 01/12/76, pela P.M.S.P.-

Data da matrícula.- *Rute C. Jardim*

Av.3/19.021:- Por requerimento de 26 de junho de 1986, e conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 19 de janeiro de 1986, e arquivada na JUCESP sob o nº 181.490/86 em 28 de janeiro de 1986, verifica-se que a AMORTEX S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO DE AMORTECEDORES E CONGÊNERES, teve a sua denominação social alterada para FICHEL & SACHS DO BRASIL S/A.

Data:- 3 de julho de 1986.  
*Maria da Glória Cotrim Barbosa*  
MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA  
Oficial

Av.4/19.021:- Do requerimento de 26 de junho de 1986, e conforme certidão expedida sob o nº 95.736 em 11 de junho de 1986, pela PMSP, verifica-se que o prédio sob o nº 475 da Rua Arnaldo Magniccaro, corresponde ao atual nº 521.

Data:- 3 de julho de 1986.  
*Maria da Glória Cotrim Barbosa*  
MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA  
Oficial

Av.5/19.021:- Por requerimento de 20 de janeiro de 1990 e de conformidade com o contrato social de 28 de outubro de 1989, registrado sob o nº 35209038305 em 11-12-89, na JUCESP, procede-se a presente para constar que FICHEL & SACHS DO BRASIL S/A, foi transformada em sociedade por cotas de responsabilidade limitada, sob a denominação social de SACHS AUTOMOTIVE LTDA, CGC.

"continua na ficha 2"



11RI 01400071



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

*R*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula  
19.021

ficha  
2

Continuação

nº 57.000.317/0001-45, com sede nesta Capital, na Rua Arnaldo Magniccaro nº 521 (parte) Jurubatuba, em Santo Amaro.  
Data:- 16 de fevereiro de 1990.

*de G. Paul*

MARIA DA GLORIA COTRIM BARROSA  
Oficial

Av.6/19.021:- Por instrumento particular de 22 de agosto de 1995, e de conformidade com o recibo de imposto de 1995 expedido pela PMSP, procede-se a presente para ficar constando que o prédio objeto da presente matrícula, possui a área construída de 21.062,00m2. Esta averbação é feita por não constar nos assentos registrários, até a presente data, a área construída do prédio.  
Data:- 20 de novembro de 1995.

*Vicente de Aquino Calém*  
VICENTE DE AQUINO CALEM  
Oficial Substituto

R.7/19.021:- Pelo instrumento particular mencionado na av.6, SACHS AUTOMOTIVE LTDA., CGC nº 57.000.317/0001-45, com sede na Avenida Piraporinha nº 1.000, São Bernardo do Campo, neste Estado, compromissou a venda o imóvel a UNIPAC EMBALAGENS LTDA., CGC nº 46.546.156/0001-73, com sede nesta Capital, na Avenida Henry Ford nº 2.380/2.400, Parque da Moóca, pelo preço de R\$ 9.420.000,00, pagável na forma do título.  
Data:- 20 de novembro de 1995.

*Vicente de Aquino Calém*  
VICENTE DE AQUINO CALEM  
Oficial Substituto

**Av.8/19.021:- CONTRIBUINTE**

Pelo requerimento de 06 de julho de 2011, é feita a presente averbação a fim de constar que o número completo do contribuinte do imóvel desta matrícula é 090.140.0016-2, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 06/07/2011, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.  
Data: 07 de julho de 2011.

*Roberto Batista da Costa*  
Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

Continua no verso

11º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

191525

3866 - AB





11RI 01400071

matrícula

19.021

ficha

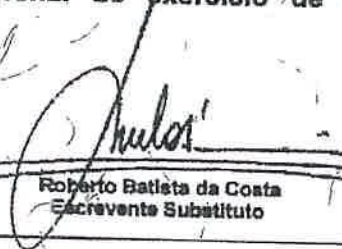
02

verso

**Av.9/19.021:- INCORPORAÇÃO SOCIETÁRIA**

Pelo instrumento particular da 29ª alteração do contrato social de 01 de janeiro de 2004, devidamente registrado sob o nº 73.615/04-3, em 09/02/2004, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, e requerimento de 06 de julho de 2011, é feita a presente averbação a fim de constar que em virtude da incorporação da SACHS AUTOMOTIVE BRASIL LTDA, atual denominação da SACHS AUTOMOTIVE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.000.317/0001-45, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, neste Estado, na Avenida Piraporinha, nº 1.000, Jordanópolis, pela ZF DO BRASIL LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.280.685/0001-10, com sede na Cidade de Sorocaba, neste Estado, na Avenida Conde de Zeppelin, nº 1.935, Éden, o imóvel passou a incorporar o patrimônio desta última. Valor venal do exercício de 2011: R\$34.690.854,00.-

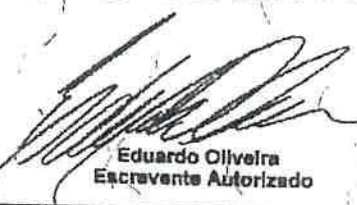
Data: 07 de julho de 2011.

  
Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

**R.10/19.021:- VENDA E COMPRA**

Pela escritura lavrada em 19 de agosto de 2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito - Santo Amaro, desta Capital, no livro 1045, páginas 217/219, ZF DO BRASIL LTDA, já qualificada, vendeu o imóvel a UNIPAC EMBALAGENS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.546.158/0001-73, com sede nesta Capital, na Rua Arnaldo Magnifico, nº 521, Jardim Jurubatuba, pelo preço de R\$9.420.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra registrado sob o nº 7.

Data: 02 de fevereiro de 2012.

  
Eduardo Oliveira  
Escrivente Autorizado

**R.11/19.021:- VENDA E COMPRA**

Pela escritura lavrada em 19 de agosto de 2011, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito - Santo Amaro, desta Capital, no livro 1045, páginas 220/222, UNIPAC EMBALAGENS LTDA, já

- Continua na ficha 03 -





11RI 01400071



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

*R*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula: 19.021

ficha: 03

Continuação

qualificada, vendeu o imóvel a WIDMANN INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.976.124/0001-59, com sede nesta Capital, na Rua Ceará, nº 499, Consolação, pelo preço de R\$51.000.000,00.  
Data: 02 de fevereiro de 2012

*Eduardo Oliveira*  
Eduardo Oliveira  
Escrivente Autorizado

**Av.12/19.021:- AJUIZAMENTO DA AÇÃO**

Pela certidão expedida em 02 de abril de 2012, pelo Juízo de Direito da 15ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Junior, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 583.00.2012.131712-7) da ação de Execução de Título Extrajudicial, cujo valor da causa é de R\$ 1.467.165,39, movida pelo BANCO RENDIMENTO S/A, CNPJ nº 68.900.810/0001-38, contra UNIPAC EMBALAGENS LTDA, CNPJ nº 46.546.156/0001-73, JOSÉ MARIA BATLLÉ GALCERAN, CPF nº 062.687.308-87 e WIDMANN INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 13.976.124/0001-59, e requerimento de 03 de abril de 2012, foi solicitada a presente averbação, a fim de constar o ajuizamento da referida ação, conforme previsto no artigo 615-A, do Código de Processo Civil (acrescido pela Lei nº 11.382/06 - DOU 07/12/06).  
Data: 10 de abril de 2012.

*Roberto Batista da Costa*  
Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

**Av.13/19.021:- PENHORA**

Pela certidão de 11 de junho de 2012, do Juízo de Direito da 15ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central Cível João Mendes Junior, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 583.00.2012.131712-7) da ação de Execução de Título Extrajudicial, movida pelo BANCO RENDIMENTO S/A, CNPJ nº 68.900.810/0001-38, contra UNIPAC EMBALAGENS LTDA, CNPJ nº 46.546.156/0001-73, JOSÉ MARIA BATLLÉ GALCERAN, CPF nº 062.687.308-87 e WIDMANN INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 13.976.124/0001-59, já qualificados, o imóvel, juntamente com outro, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$1.467.165,39, tendo sido nomeados depositários os executados.-  
Data:- 14 de junho de 2012.

*Roberto Batista da Costa*  
Roberto Batista da Costa  
Escrivente Substituto

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO

R. Nelson Gama de Oliveira n. 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05314-150 - Tel.: (11) 3779-0000

E-mail:sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

191526

3866 - AB

3866-AB-160001-200000-0413





11RI 01400071

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprodutivo a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vincentária (prov. 20/93 da CGO, Cap. XV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 07 de Junho de 2013

Grasiela Gomes Cardoso Oliveira  
Escriturante Autorizada

11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS

Cartório	R\$ 23,13
Estado	R\$ 6,57
Ipsesp	R\$ 4,87
Registro Civil	R\$ 1,22
Tribunal de Justiça	R\$ 1,22
<b>T O T A L</b>	<b>R\$ 37,01</b>

Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br)  
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS  
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP  
Tel.: (11)3779-0000

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil

# ANEXO 3

Pesquisa Imobiliária

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax: 0xx11 3392-3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br

  
36



1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	31/07/2014	Tipo:	PREDIO COMERCIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	AV ENGENHEIRO EUSEBIO STEVAUX, 1180			
Bairro:	JURUBATUBA	Distrito:	CAMPO GRANDE	Zona de Valor: CAMPO GRANDE
Sector:	088	Quadra:	156	IF: 442,00
Zoneamento Atual:	ZCP a	Antigo:	Z06	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:11.000.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:	2014 m²	Frente:	55 m	Prof. Equiv.: 36.618 m
Área:	Regular	Situação:	N/F	
Formato:	Terreno plano			
Topografia:				
Dados da Construção	PADRAO SUPERIOR - COM ELEVADOR	Idade Estimada:	10	Conservação: Regular
Área da Construção:	2400 m²	Pé Direito:	m	Superior: 1920 m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	480 m²	Idade Real: 0
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Vagas Cobertas: 0
Subsolo:	m²	Vagas Descob.	0	
Infra-Estrutura:				
Características:	COM ADMINISTRATIVO; FABRIL E 10 W.C S E 25 VAGAS DE GARAGEM.			
Descrição do Imóvel:				
Fonte de Informação:				
Contato:				
Imobiliária:	SR. SANTIAGO INTERSUL IMÓVEIS AV. ATLÂNTICA, 1673			
Endereço:	AV. ATLÂNTICA, 1673			
OBS:	IMÓVEL DE ESQUINA COM RUA ROSA GALVAO BUENO TRIGUEIRINHO - IF: 445.00.			



*Handwritten signature*



Assessoria em Avaliações de Imóveis

Pesquisa Imobiliária - RGI N° 2008364304

PESQUISA IMOBILIÁRIA  
**GEOIMÓVEL**  
CDM.BR

**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	31/07/2014	Tipo:	<b>PREDIO INDUSTRIAL</b>	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	PC ACAPULCO, 50			
Bairro:	JURUBATUBA	Distrito:	CAMPO GRANDE	
Setor:	090	Quadra:	280	IF: 387,00
Zonamento Atual:	ZM 3a	Antigo:	Z06	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Modalidade:	Venda/Locação Natureza: Oferta			
Valor:	R\$:7.000.000,00;Locação: 55.000,00			
Dados do Terreno	2000 m²	Frente:	30 m	Prof. Equiv.: 66.666 m
Área:	Irregular			
Formato:	Terreno plano			
Topografia:	Fração Ideal: N/F			
Dados da Construção	PADRAO			
Padrão:	MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação: Regular/Reparos Simples
Área da Construção:	1200 m²	Pé Direito:	m	Superior: 500 m²
Área Escritório:	m²	Térreo:	700 m²	Idade Real: 0
Área Venda:	m²	Área Estoque:	m²	Vagas Cobertas: 0
Subsolo:	Vagas Descob.: 0			
Infra-Estrutura:	COM ADMINISTRATIVO; FABRIL; REFEITÓRIO; VESTIÁRIOS; COPA E W.C'S.			
Características:	SR. ALTAMIR			
Descrição do Imóvel:	CENTURY 21 IMÓVEIS			
Fonte de Informação:	RUA JACUTINGA, 375 - MOEMA			
Contato:	Site:			
Imobiliária:	Fone: 3869-7000 / 98346-6028			
Endereço:	OBS: IMÓVEL DE ESQUINA COM RUA AEGIR - IF: 408,00 - RUA BAIADERAS - IF: 377,00.			



MSN – Rua Senador Paulo Egídio, 34 - Conj. 61 - 6º Andar - Telefone: (11)3242-4070 – Email: [msnpesquisas@terra.com.br](mailto:msnpesquisas@terra.com.br)

**NOTAS**

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	31/07/2014	Tipo:	PREDIO INDUSTRIAL	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R PROFESSOR CAMPOS DE OLIVEIRA, 410			
Bairro:	JARDIM TAQUARAL	Distrito:	CAMPO GRANDE	
Setor:	088	Quadra:	230	IF: 495,00
Zoneamento Atual:	ZM 3a	Antigo:	Z06	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Melhorias:				
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:12.500.000,00 Locação: 0,00			
Dados do Terreno:	2400 m²	Prof. Equiv.:	80 m	
Área:	Regular	Situação:	Fração Ideal: N/F	
Formato:	Terreno plano			
Topografia:				
Dados da Construção				
Padrão:	PADRAO MEDIO			
- SEM	Idade Estimada:	25	Conservação:	Reparos Simples/Importantes
ELEVADOR	Pé Direito:	m	Superior:	860 m²
1860 m²	Térreo:	1000 m²	Idade Real:	0
m²	Área Estoque:	m²	Vagas	0
Área Venda:	Vagas Descob.:	0	Cobertas:	0
Subsolo:				
Infra-Estrutura:				
Características:				
Descrição do Imóvel:	COM ADMINISTRATIVO; FABRIL E 04 W.C.S. - COM GALPÃO NOS FUNDOS.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SRA. WANDA			
Imobiliária:	COELHO DA FONSECA IMÓVEIS			
Endereço:	RUA DA FRATERNIDADE, 177			
OBS:	IMÓVEL COM 12 VAGAS DE GARAGEM.			



MSN

- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
  2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
  3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

**Data:** 31/07/2014  
**Estado:** SP  
**Endereço:** R AGOSTINO TOGNERI, 153  
**Bairro:** JURUBATUBA  
**Sector:** 090  
**Zonamento Atual:** ZM 3a  
**Melhoramento Urbano:** ZM 3a  
**Melhorias:** Energia Elétrica, Guias e Sanejadas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,  
**Dados Econômicos**  
**Modalidade:** Venda/Localização  
**Natureza:** Oferta  
**Valor:** R\$:17.000.000,00  
**Localização:** 108.000,00  
**Dados do Terreno:**  
**Area:** 3682 m<sup>2</sup>  
**Formato:** Regular  
**Topografia:** Terreno plano  
**Dados da Construção:**  
**Padrão:** PADRAO MEDIO  
**- SEM ELEVADOR**  
**Area da Construção:** 3409 m<sup>2</sup>  
**Area Escritório:** m<sup>2</sup>  
**Area Venda:** m<sup>2</sup>  
**Subsolo:** m<sup>2</sup>  
**Infra-Estrutura Características:**  
**Descrição do Imóvel:** COM ADMINISTRATIVO; FABRIL; REFEITÓRIO E VESTIÁRIOS - COM ALMOXARIFADOS CLIMATIZADOS.  
**Fonte de Informação:** SR. PAULO LIMA  
**Contacto:** VALENTINA CARAN IMÓVEIS  
**Imobiliária:** AV. PAULISTA, 2073 - HORSIA II - 16º ANDAR  
**Endereço:** Site: 3178-4633 / 99645-4070  
**Fone:** 3178-4633 / 99645-4070

OBS: IMÓVEL COM ESTACIONAMENTO PARA VISITANTES.







Assessoria em Avaliações de Imóveis

## Pesquisa Imobiliária - RGI N° 2008396712

### NOTAS

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	31/07/2014	Tipo:	PREDIO INDUSTRIAL
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	AV ENGENHEIRO EUSEBIO STEVAUX, 1469		
Bairro:	JURUBATUBA	Distrito:	CAMPO GRANDE
Setor:	088	Quadra:	227
Zoneamento Atual:	ZM 3a	Antigo:	Z06
Melhoramento Urbano:		Zona de Valor:	CAMPO GRANDE
Modalidade:		IF:	467,00
Valor:	R\$:15.000.000,00	Tipo de via:	N/F
Dados do Terreno:		Natureza:	Oferta
Área:	4500 m²	Localção:	0,00
Formato:	Irregular	Frente:	82 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	N/F
Dados da Construção:		Fração Ideal:	N/F
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEMI ELEVADOR	Idade Estimada:	25
Área da Construção:	3250 m²	Conservação:	Reparos Simples
Área Escritório:	m²	Pé Direito:	m
Área Venda:	m²	Térreo:	1500 m²
Subsolo:	m²	Área Estoque:	m²
Infra-Estrutura:		Vagas Descob:	0
Características:		Vagas Cobertas:	0
Superior:			
Idade Real:			
Idade Real:			
Vagas Cobertas:			
Vagas Cobertas:			
Descrição do Imóvel:	<b>COM ADMINISTRATIVO E FABRIL - COM PÁTIO PARA MANOBRA DE CARRETAS - COM 35 VAGAS DE GARAGEM.</b>		
Fonte de Informação:	SR. MAURO		
Contato:	GRUPO MAURO ROCHA IMÓVEIS		
Imobiliária:	TRAV. WILSON MORAES, 82		
Endereço:	OBS: IMÓVEL DE ESQUINA COM RUA MARIA CLARA MARTINS DA SILVEIRA - IF: 445.00.		



PP



## Pesquisa Imobiliária - RGI N° 2008396699

PESQUISA IMOBILIÁRIA  
**GEOIMÓVEL**  
COM.BR

### NOTAS

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 31/07/2014  
Estado: SP  
Endereço: AV OCTALLES MARCONDES FERREIRA, 460  
Empreendimento: TERRENO  
Bairro: JURUBATUBA  
Setor: 088  
Zoneamento Atual: ZM 3a  
Melhoramento Urbano:  
Melhorias:  
Dados Econômicos  
Modalidade:  
Valor:  
Dados do Terreno:  
Área:  
Formato:  
Topografia:  
Dados da Construção:  
Idade Estimada:  
Área da Construção:  
Descrição do Imóvel:  
Fonte de Informação  
Contato:  
Imobiliária  
Endereço:  
OBS: IMÓVEL TRATA-SE DE UM TERRENO VAGO

Tipo: TERRENO  
Município: SAO PAULO  
Edifício: CAMPO GRANDE  
Distrito: CAMPO GRANDE  
Quadra: 148  
Antigo: Z06  
Zona de Valor: CAMPO GRANDE  
IF: 407,00  
Tipo de via: N/F  
Natureza: Oferta  
Locação: 0,00  
Frente: 65 m  
Situação: Terreno plano  
Prof. Equiv.: 110.523 m  
Fração Ideal: N/F  
Site: SR. WALTER DIAS IMÓVEIS  
Fone: 5685-1458 / 99991-4761  
AV. ENG. ALBERTO DE ZAGOTTI, 381





Assessoria em Avaliações de Imóveis

## Pesquisa Imobiliária - RGI N° 2008396700

PESQUISA IMOBILIÁRIA  
**GEOMOVEL**  
COM.BR

### NOTAS:

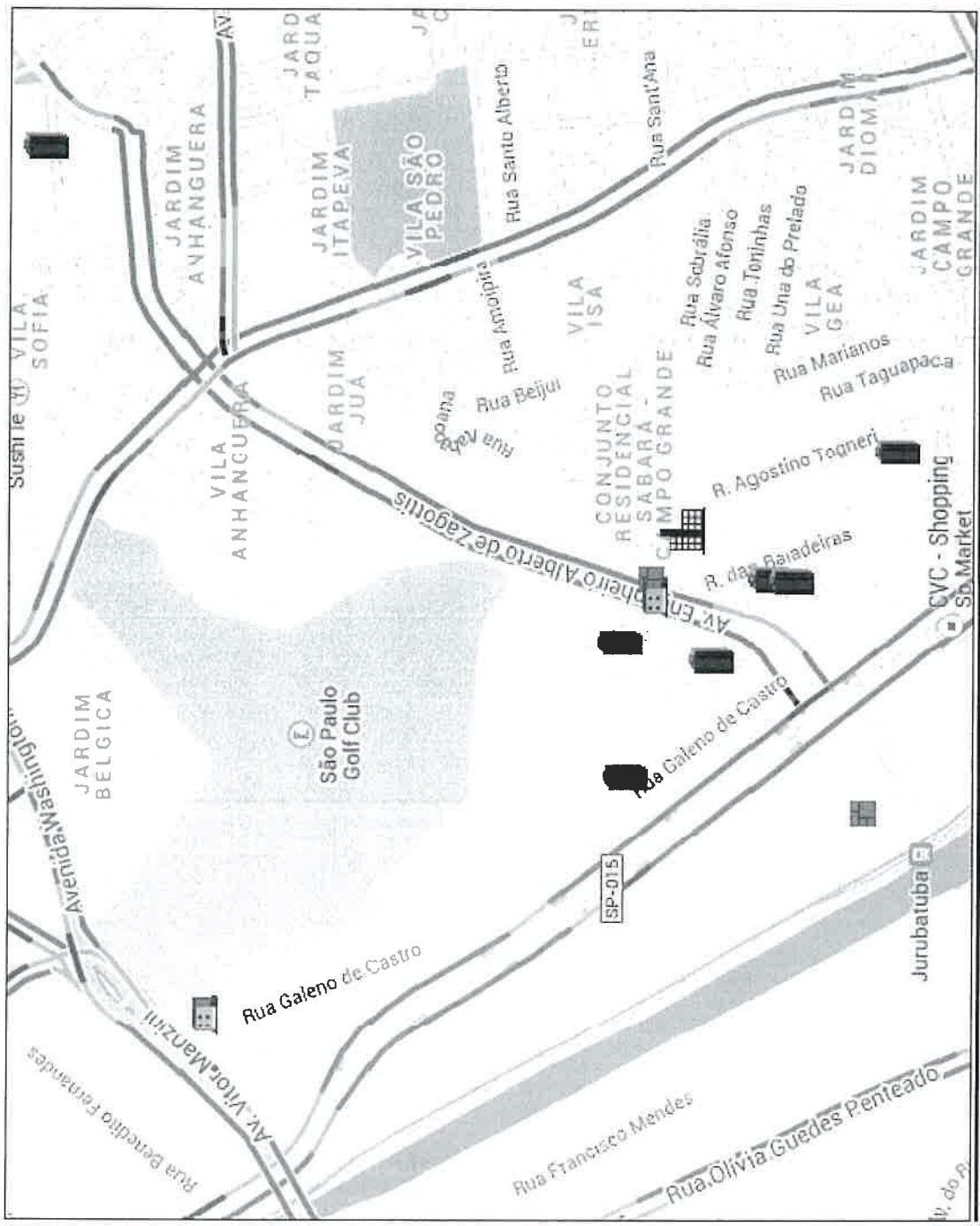
1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	31/07/2014	Tipo:	TERRENO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Empreendimento:	AV ENGENHEIRO ALBERTO DE ZAGOTTIS, 270 TERRENO	Edifício:	CAMPO GRANDE
Bairro:	JARDIM TAQUARAL	Distrito:	CAMPO GRANDE
Setor:	090	Quadra:	245
Zonamento Atual:	ZPI	Antigo:	Z06
Zoneamento Urbano:		Zona de Valor:	CAMPO GRANDE
Melhorias:		IF:	447,00
Dados Econômicos:		Tipo de via:	N/F
Modalidade:			
Valor:	R\$:14.000.000,00	Natureza:	Oferta
Dados do Terreno:		Locação:	0,00
Área:	2727 m <sup>2</sup>	Frente:	80 m
Formato:	Irregular	Situação:	34,087 m
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	0		
Área da Construção:			
Descrição do Imóvel:			
Fonte de Informação:			
Contato:			
Imobiliária:	SRA. CLÉZIA	Site:	
Endereço:	CLÉZIA PRADO IMÓVEIS	Fone:	2476-4323 / 98692-6318
OBS:	RUA SÃO SEBASTIÃO, 820		
	OBS: IMÓVEL DE ESQUINA COM AV. SALIM ANTONIO CURIATI - IF: 409,00.		



ppp

# MAPA LOCALIZAÇÃO DAS OFERTAS



**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil

# ANEXO 4

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP, Telefax: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

## VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes  $H_82N$  para  $R_8N$

**Coordenação:** Ana Maria de Biazzí Dias de Oliveira,

**Colaborador:** Paulo Grandiski

### 1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

- a) quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do  **$R_8N$** , em substituição ao  **$H_82N$** ;
- b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzí Dias de Oliveira  
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lívio Pereira Gomide  
Presidente do IBAPE/SP



## **2 - FUNDAMENTAÇÃO**

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do  $H_82N$  para  $R_8N$ .

2.2 – Para a conversão do tipo  $H_82N$  para  $R_8N$  consideram-se válidos os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Eng<sup>o</sup>. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão  $R_8N$ , data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

### **Dedução do Fator K de Conversão**

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do  $H_82N$ , em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do  $H_82N$  de fev/07 corresponde a:  $R\$968,23 \times 1,0016 = R\$969,779168$ .

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x ( $H_82N$  de Fev07) =  
Valor/m<sup>2</sup> de fev/07

Por definição, o fator **K de conversão** corresponde a:

**Fator K de Conversão** = Valor/m<sup>2</sup> em Fev07/ R<sub>8</sub>N de Fev07

Substituindo o numerador, tem-se:

**Fator K de conversão** = [( coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H<sub>8</sub>2N em Fev07) ] / R<sub>8</sub>N de Fev07

**Fator K de conversão** = [( coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão x (R\$ 969,779168/R\$695,02) ]

**Fator K de conversão = 1,3953**

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do “Valores de Edificações” corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator **K de conversão**:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do “Valores de Edificações”, publicado e atualizado em nov/06, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do “Valores de Edificações”, atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão **K**, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R<sub>8</sub>N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.



### 3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

**Eng. Regina Rosa dos Reis Assis**

CREA 0601106170

Engenheira Civil

# ANEXO 5

Tabela Índice Economico \_ IBAPE

**Escritório:**

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP, Telefax.: 0xx11 3392 3765  
E-mail: regina@rrr.eng.br



**Visitantes: 922558**  
 - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo -  
 Como se associar    Código de ética    Estatuto do IBAPE-SP    Contato    Localização

### Indicadores Econômicos

Login:   
 Senha:

Esqueceu a senha? Clique aqui.

**ibape SP**  
 **Curtir**  
 1 783 pessoas curtiram ibape SP



[Siga no Twitter](#)

- o Calendário 2014
- o Cursos
- o Eventos
- o Notícias e Destaques
- o Banco de Artigos
- o Normas e Estudos
- o Palestras
- o Imprensa e Mídia
- o Publicações a venda

		Indicadores Econômicos											
		04/2014											
		05/2014											
		06/2014											
		07/2014											
		08/2014											
		09/2014											
CUB-SP (Comercial) CSL-D1	R\$/m²	1.101,53	1.121,02	1.152,62	1.159,22	1.164,73	1.164,59						
CUB-SP (Residencial) RL-N	R\$/m²	1.339,19	1.362,17	1.401,36	1.409,85	1.417,27	1.418,23						
CUB-SP (vm- <sup>2</sup> )	vm (m <sup>2</sup> )	0,15	1,71	2,77	0,59	0,47	0,01						
RG-N	R\$/m²	1.105,20	1.134,14	1.135,23	1.161,99	1.167,45	1.167,54						
IGP-D1	vm (%)	548,385	545,887	542,448	539,465	539,789							
IGP-N	vm (%)	565,412	564,677	560,499	557,080	558,575	556,667						
INCC	vm (%)	581,6787	583,6031	597,3209	602,0033	601,4839							
IPC	vm (%)	394,1774	395,1629	395,3210	395,5535	397,3997	398,1340						
TULP	vm (%)												

[Busca por Associações](#)

ppp