

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 5348

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1a. VARA
FALÊNCIA RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL -
COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 0026883-58.2012.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, e EVANDRO
HENRIQUE, ambos Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos AUTOS DA
FALÊNCIA DE UNIPAC EMBALAGENS LTDA., dando por terminados seus
estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no
seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme
resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Arnaldo Magniccaro, nº
521, Vila Gea, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado
sob nº 19.021, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 03 de Julho de 2.017.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D


EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ18400538948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E2.

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 89.000.000,00
(Oitenta e nove milhões de reais)

Julho / 2.017



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Arnaldo Magniccaro, nº 521,
Vila Gea, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº
19.021, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 153

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA FALÊNCIA DE UNIPAC EMBALAGENS LTDA., em curso na 1a. VARA FALÊNCIA RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0026883-58.2012.8.26.0100:

Rua Arnaldo Magniccaro, nº 521, Vila Gea, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 19.021, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.




2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 090.140.0016-2

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
Cadastro do Imóvel: 090.140.0016-2			
Local do Imóvel: R ARNALDO MAGNICCARO, 521 JURUBATUBA CEP 04691-060 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega de notificação: R ARNALDO MAGNICCARO, 521 JURUBATUBA CEP 04691-060			
Contribuinte(s): CNPJ 46.546.156/0001-73 UNIPAC EMBALAGENS LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	50.440	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	50.440		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	25.522	Padrão de construção:	5-D
Área ocupada pela construção (m²):	22.477	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1985		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	942,00		
- da construção:	1.241,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	47.851.833,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	21.220.778,00		
Base de cálculo do IPTU:	69.072.611,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/09/2017, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	09/06/2017		
Número do Documento:	2.2017.000811009-9		
Solicitante:	EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)		

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente industrial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

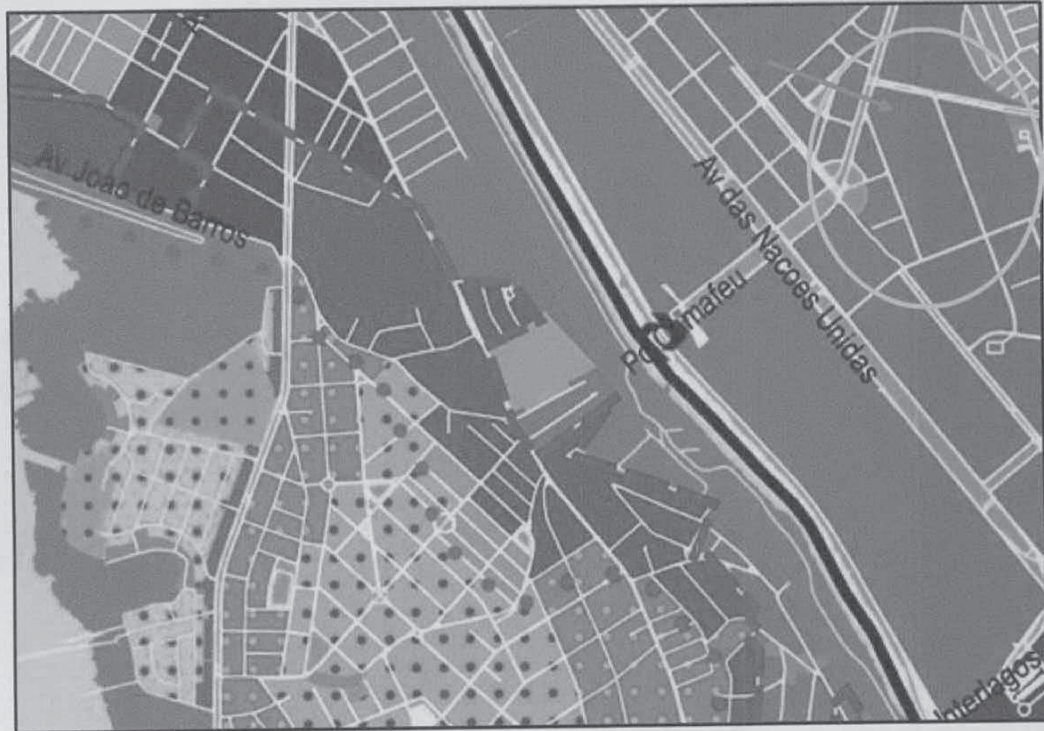
De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas de Desenvolvimento Econômico, que são porções do território com predominância de uso industrial, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas onde não deverão ser permitidos os empreendimentos imobiliários para uso residencial.

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



ZEU	ZCOR-1	ZEIS-1	ZPR	Perímetro Vetado
ZEUa	ZCOR-2	ZEIS-2	ZER-1	Limite subprefeitura
ZEUP	ZCOR-3	ZEIS-3	ZER-2	Logradouro
ZEUPa	ZCORa	ZEIS-4	ZERa	Rodoanel
ZEM	ZM	ZEIS-5	ZPDS	Hidrografia
ZEMP	ZMa	ZDE-1	ZPDSr	Praças e Canteiros
ZC	ZMIS	ZDE-2	ZEPAM	Macroárea de Estruturação Metropolitana
ZCa	ZMISa	ZPI-1	ZEP	Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
ZC-ZEIS		ZPI-2	AC-1	Estação de trem existente
		ZOE	AC-2	Estação de metrô existente
				Terminal de ônibus existente

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMa	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
	PRESERVAÇÃO	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZER		ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZPDS		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
ZEPAM		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SARAVAL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Aja	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 56 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecã, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMU18400034048. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-38.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E2.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

ficha

19.021

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 m², com as seguintes medi-
das 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 19º 54' numa extensão de 355,83 m, frente-
para a rua 24, até encontrar um chanframento de 10,16 m de de
envolvimento e 5 m de raio, daí rumo SE 77º 53' numa distân-
cia de 171,81 m de frente para a Av. D, onde se acha um canal
aberto, daí defletindo a direita seguindo pela divisa do ter-
reno um rumo de SE 19º 54' numa extensão de 278,68 m, fazendo
divisa com os loteamentos denominados Jardim Aliança e Jardim
Gua; daí defletindo a direita num rumo de SW 70º 06', numa ex-
tensão de 145,32 m com frente para a Rua Arnaldo Magniccaro -
antiga rua 25, até encontrar um chanframento de 14,13 m de de
envolvimento 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 re-
gime de separação de bens com KARL KIRCHNER, alemães, propr,-
dom. na Suíça.-

REGISTRO ANTERIOR: - 202.569 - d/Registro.-

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"

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Primeiro
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 19.021.

Avaliações e Perícias de Engenharia

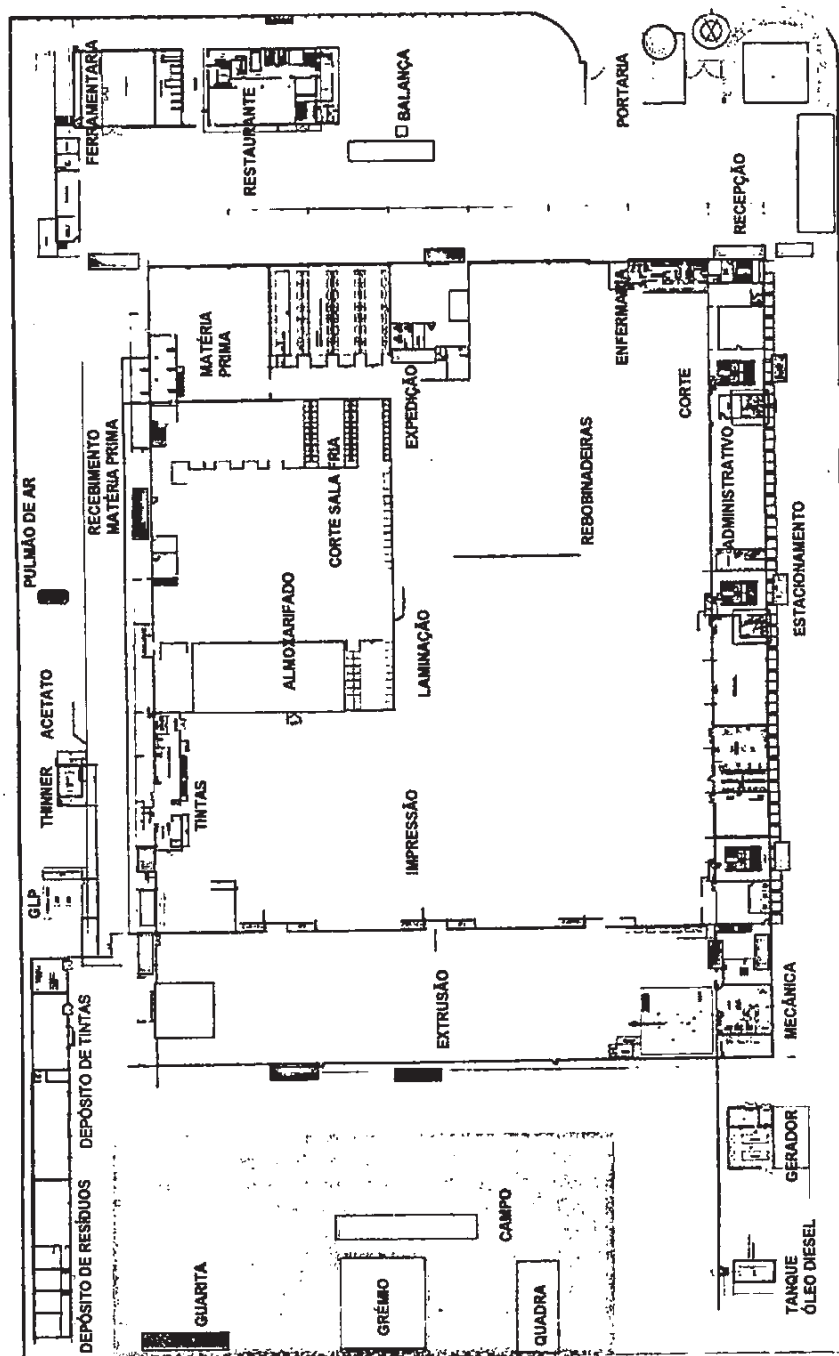
2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada um galpão com características de uso industrial, encerrando a área total construída de 28.907,14 m².

Para a presente avaliação serão consideradas as características do imóvel, estado de conservação, condição ambiental, a atual Lei de Zoneamento da Cidade de São Paulo, bem como processo de Tombamento existente sobre o imóvel avaliando.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 6165

53

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMU184000534948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E2.

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

5383

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

533A

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJU18400534948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E4.

Walmir Pereira Modotti

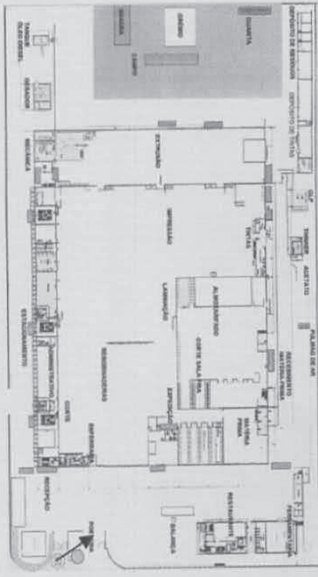
32 anos
Desde 1983

53

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ18400534948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E4.

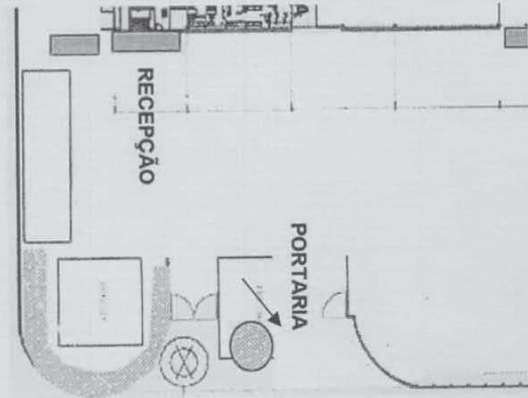
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cimento.
 PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
 TETO: Pintura látex sobre argamassa.
 PORTA(S): Aço.
 Giro de 1 folha (dobradiças).
 JANELA(S): Aço com vidro.
 Corrediza.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA INTERNA DA PORTARIA.

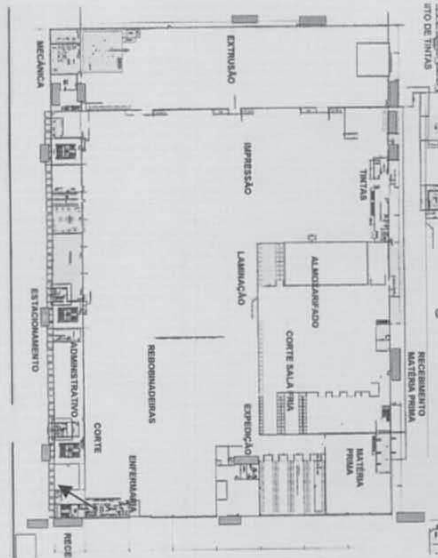
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



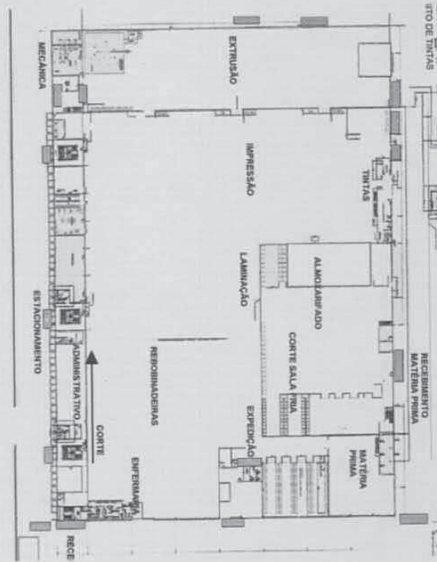
VISTA DA RECEPÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



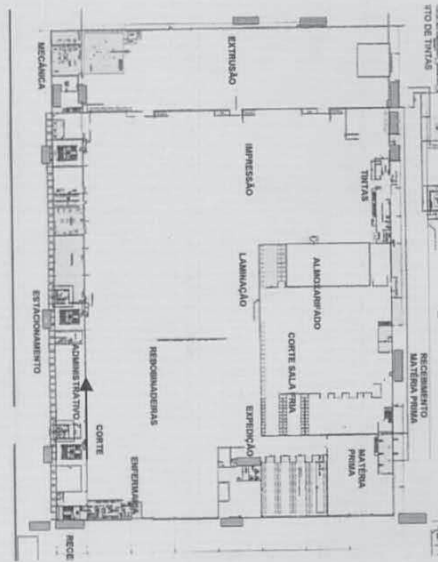
VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

Walmir Pereira Modotti

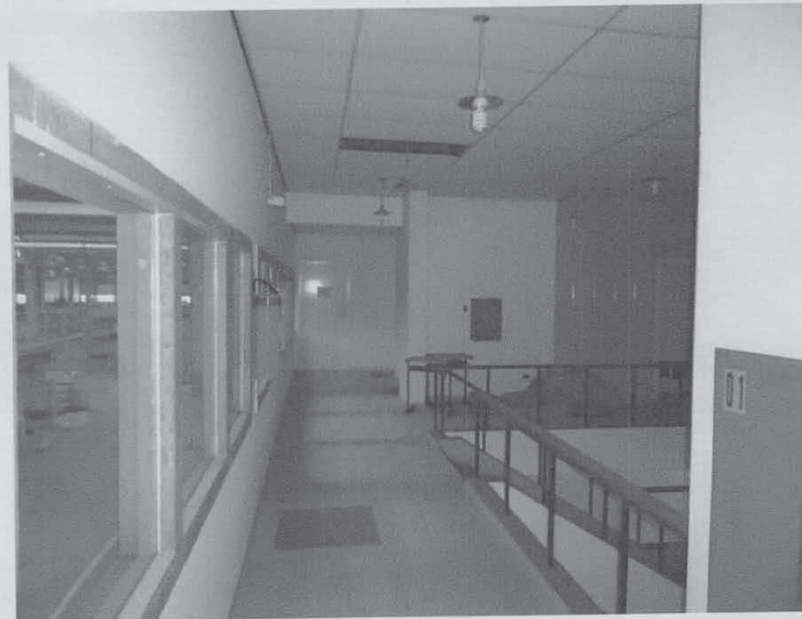
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

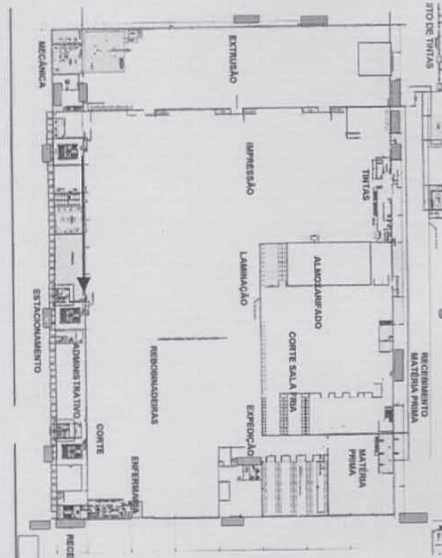
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

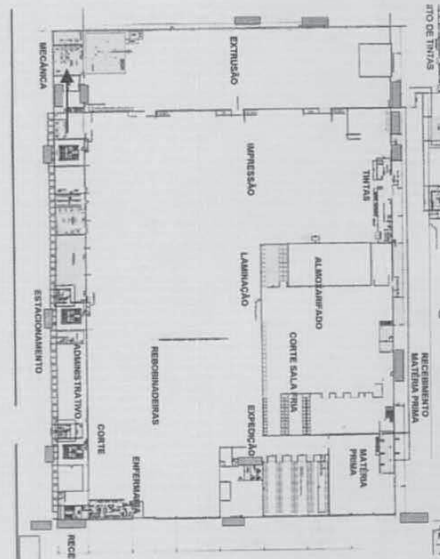
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



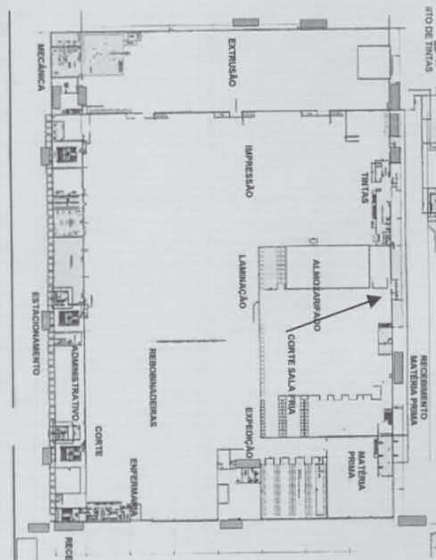
VISTA DO VESTIÁRIO PARA FUNCIONÁRIOS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ALMOXARIFADO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ18400534948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E6.

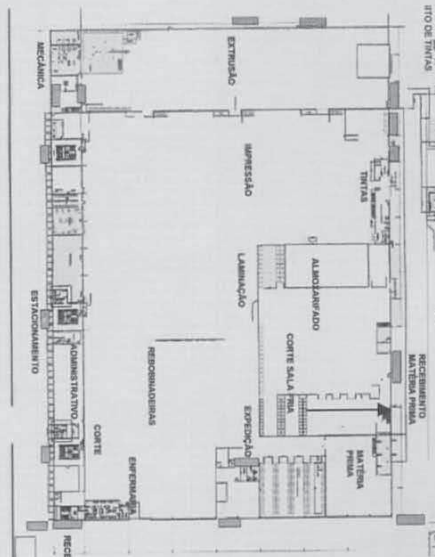
32 anos
Desde 1983

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA DE CORTE - SALA FRIA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ18400534948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E6.

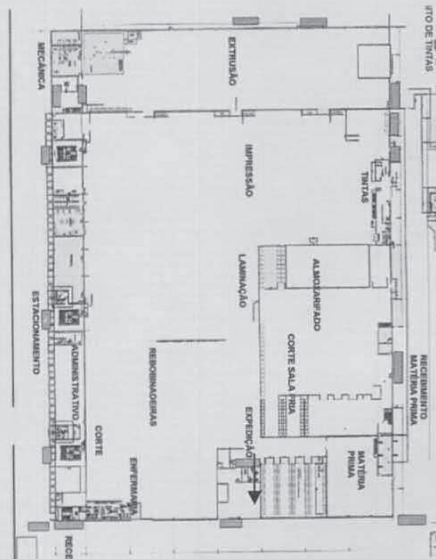
Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA EXPEDIÇÃO.

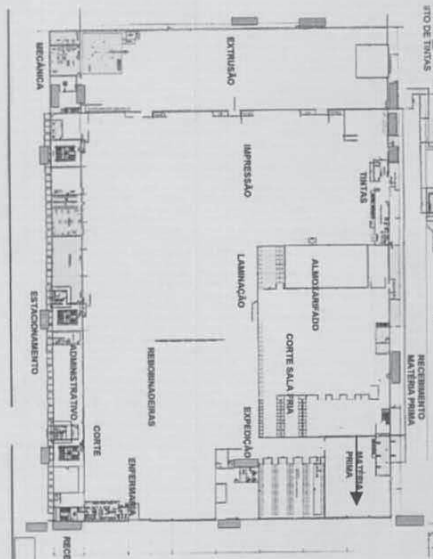
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ18400534948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E6.

5234
WJMU18400534948

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24



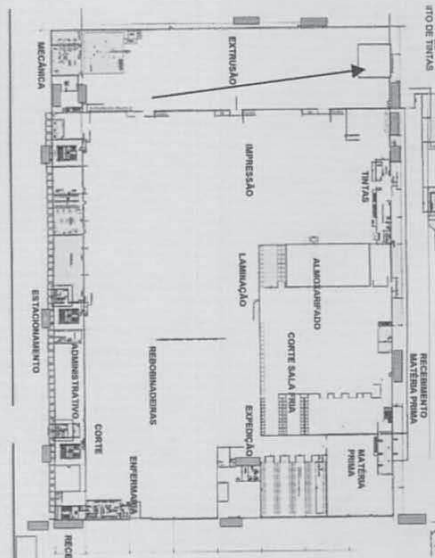
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



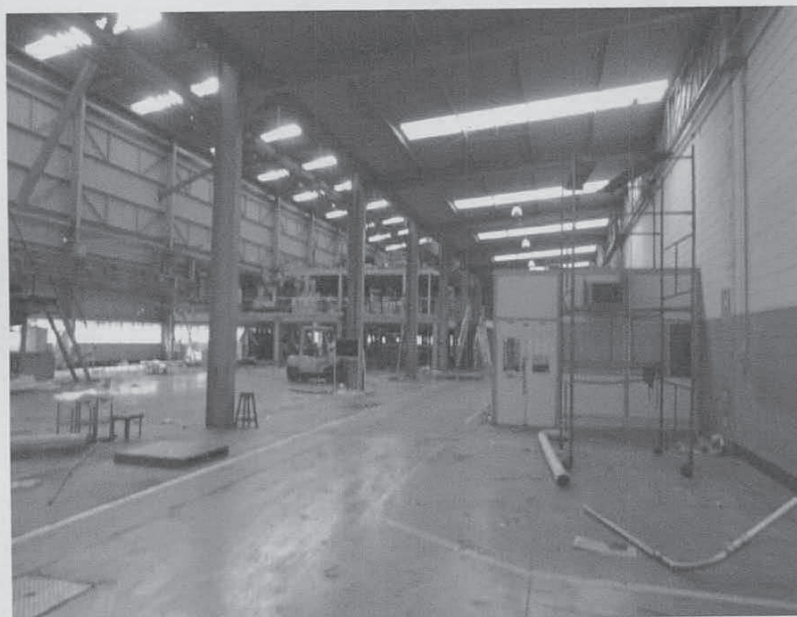
VISTA DO ESTOQUE DE MATÉRIA PRIMA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMU18400534948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E6.

FOTO 25



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



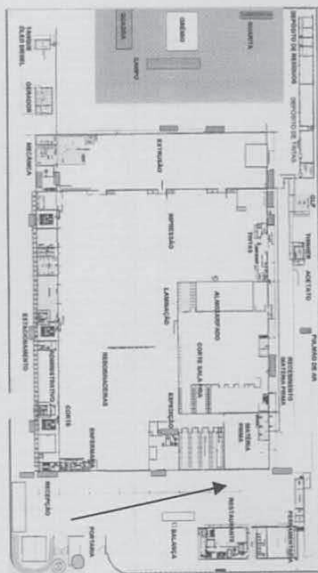
VISTA DA ÁREA DE EXTRUSÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

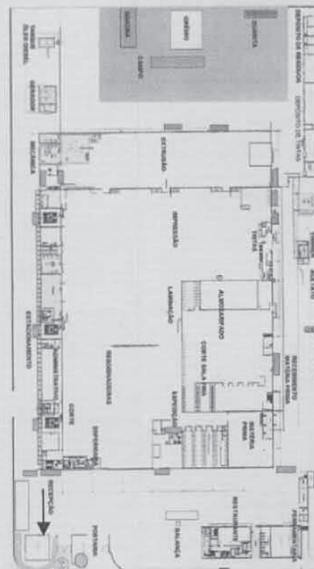


VISTA DO PÁTIO DE MANOBRA DE VEÍCULOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMU184000534948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E6.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



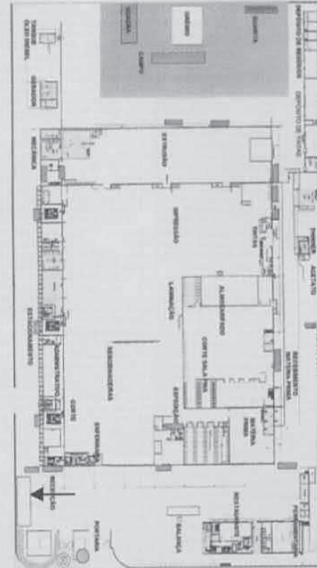
VISTA DO ESTACIONAMENTO DE APOIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 28



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ESTACIONAMENTO ADMINISTRATIVO.

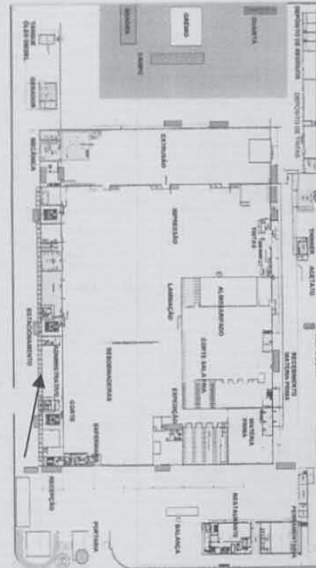
Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

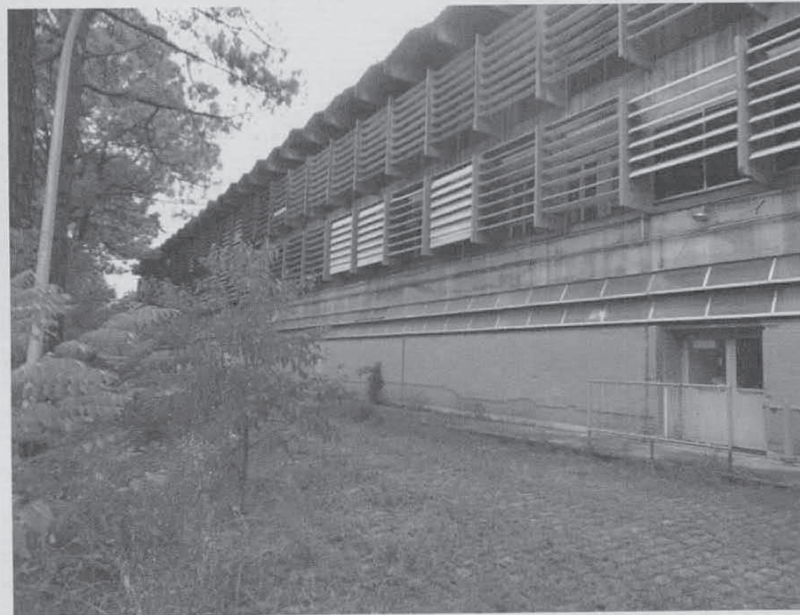
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 29



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO ESTACIONAMENTO DE FUNCIONÁRIOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ18400534948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6E8.

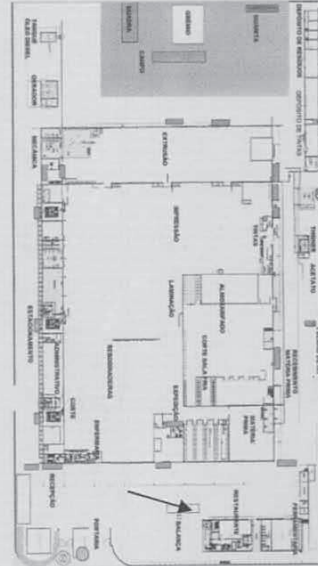
Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 30



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

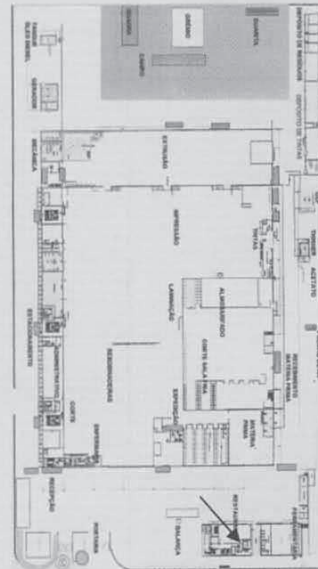


VISTA DA BALANÇA.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 31



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO RESTAURANTE.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

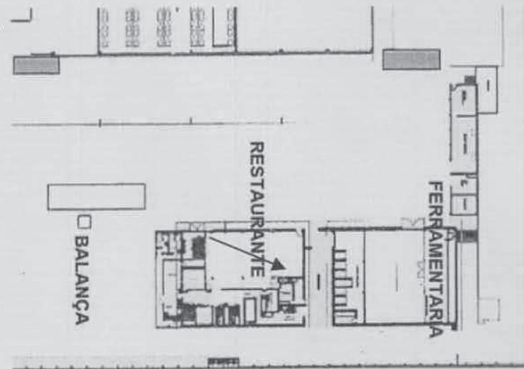
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Concreto (pré-fabricado).

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Folha fixa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO REFEITÓRIO.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 33

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

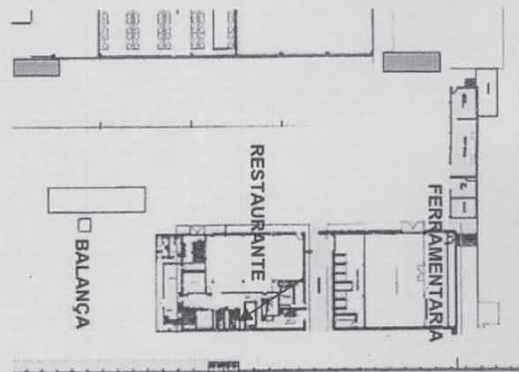
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Projetante.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

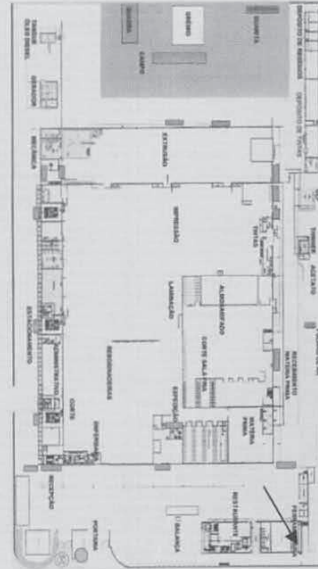


VISTA DA COZINHA.

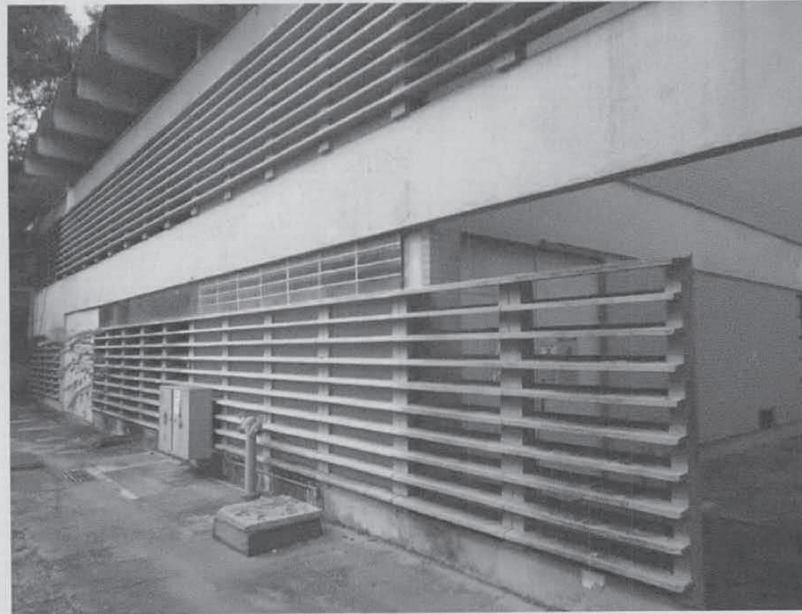
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 34



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

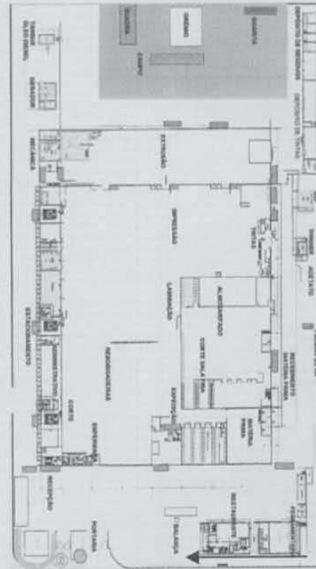


VISTA DA FERRAMENTARIA.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 35



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

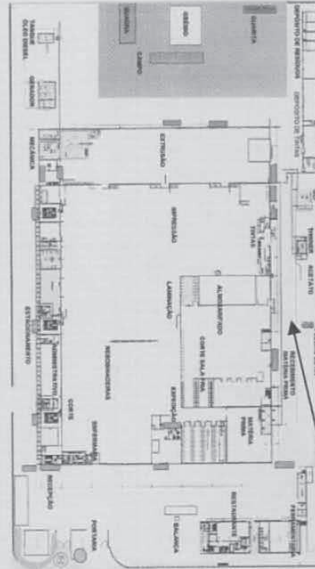


VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 36



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA DOCA DE CARREGAMENTO/DESCARREGAMENTO DE MERCADORIAS.

Walmir Pereira Modotti

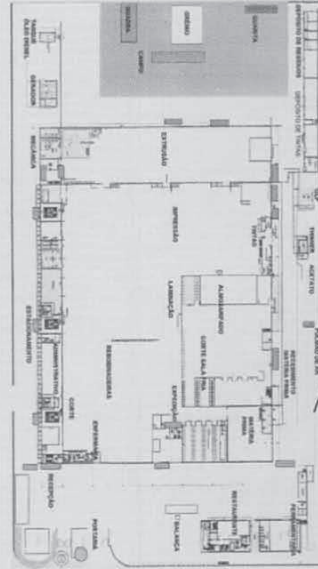
32 anos
Desde 1983

537

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 37



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

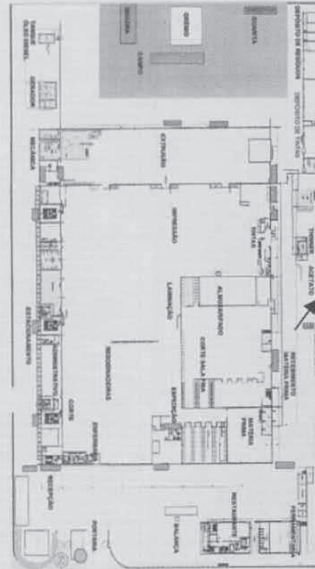


VISTA DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO.

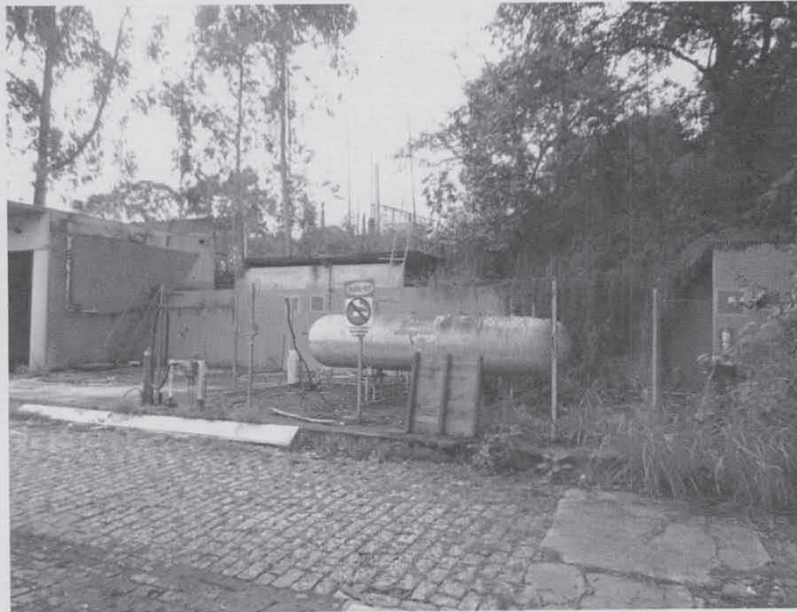
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 38



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

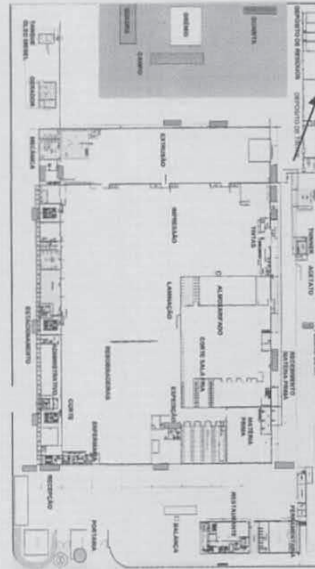


VISTA DA ÁREA DE GÁS.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 39



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



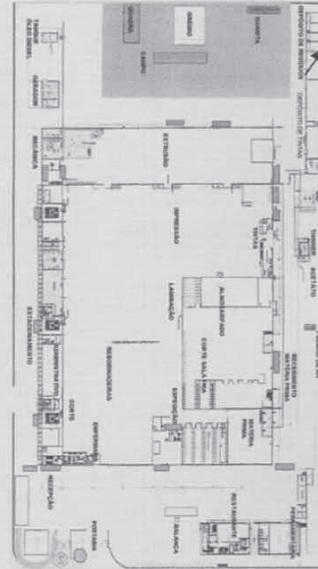
VISTA DO DEPÓSITO DE TINTAS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 40



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

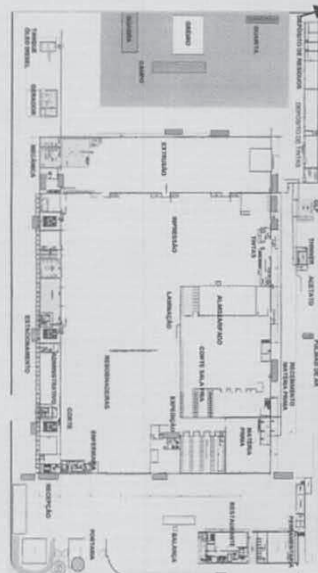


VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 41



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



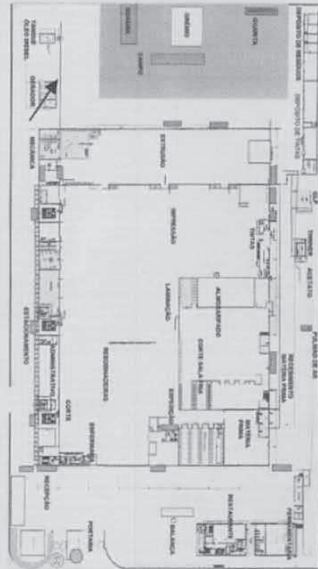
VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ18400634948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6EA.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 42



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE MANUTENÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 43

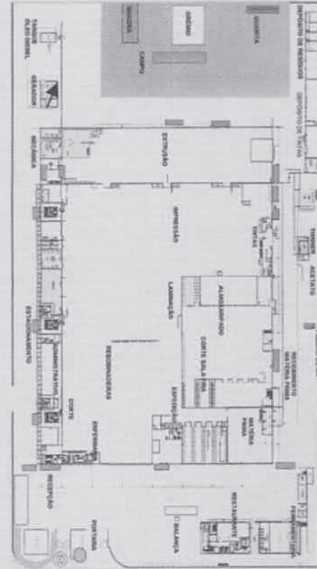
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

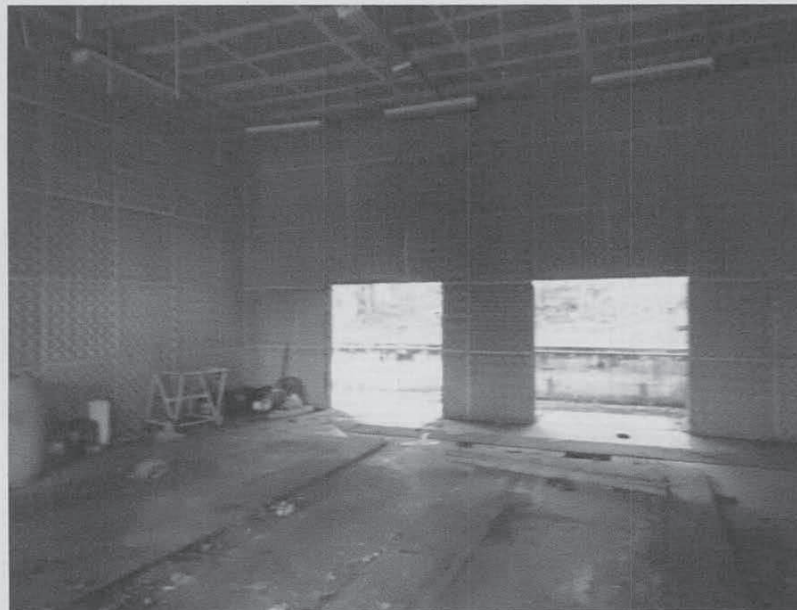
PAREDE(S): Espuma.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

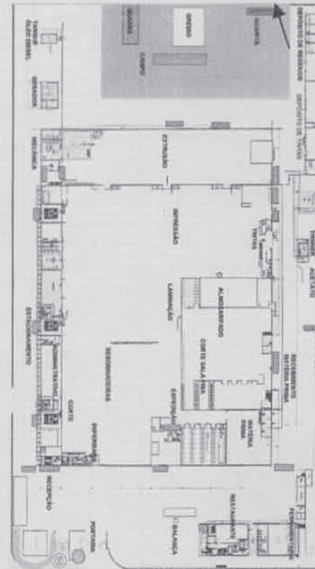


VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 44



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA CASA DO CASEIRO/VIGIA.

Walmir Pereira Modotti

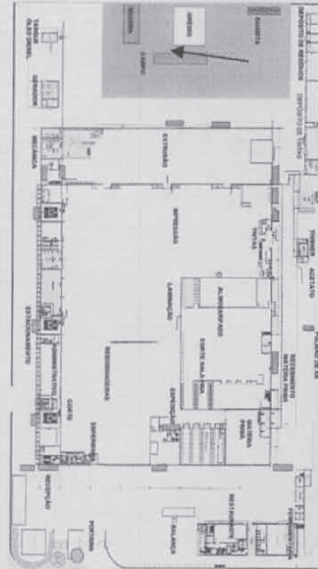
32 anos
Desde 1983

5425

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 45



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CAMPO DE FUTEBOL.

Walmir Pereira Modotti

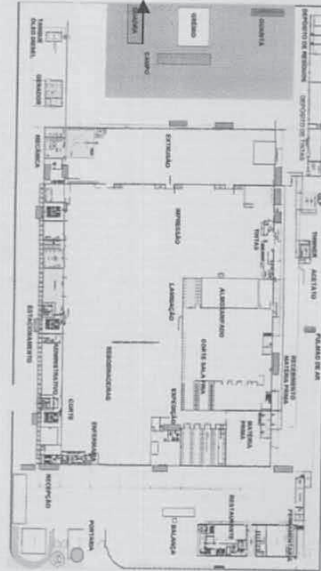
32 anos
Desde 1983

5106

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 46



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



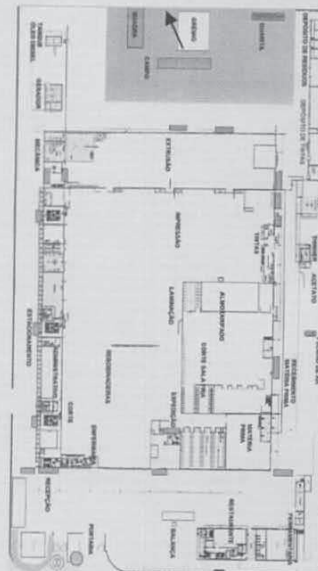
VISTA DA QUADRA DE TÊNIS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ18400534948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB66EA.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 47



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

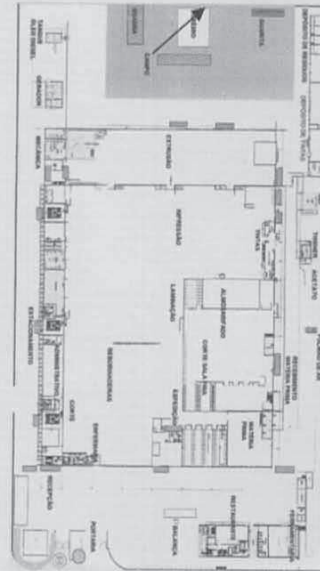


VISTA DO PLAYGROUND.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 48



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

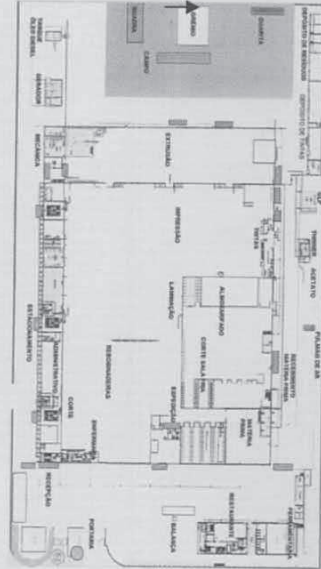


VISTA DO GRÊMIO.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 49



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA CHURRASQUEIRA.

Walmir Pereira Modotti

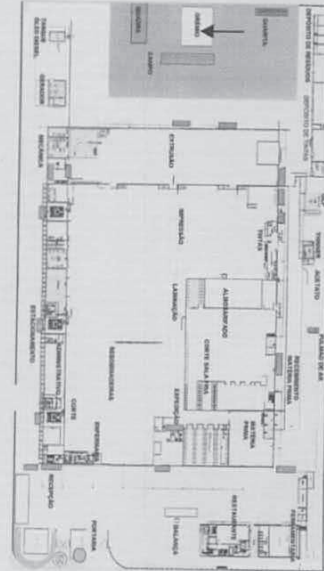
32 anos
Desde 1983

540

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 50



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA SALA DE GINÁSTICA.

32 anos
Desde 1983

541

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ1840054948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6EA.

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

5412

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Exponente do Fator Profundidade "P"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef de área C _a	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais		
	Referência Frente F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _{ma}	Exponente do Fator Frente "F"	Área de referência do Lote (m ²)								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000				
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*				
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200-4.000 (1)*				

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	Área		
	Frente Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"			C _a	C _a		Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Área de referência do Lote (m ²)
						F _r	P _m			P _m			
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	200	200 - 500		
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	600	250 - 1000		
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000	500	250 - 3.000		

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou Galpões

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (P_{min}/PE)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = 1/[(P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\}],$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

5438

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
I-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69		
	3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
3.1.2 - MÉDIO			0,192	0,246	0,300	
3.1.3 - SUPERIOR			0,312	0,456	0,600	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ184005948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6ED.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R) de Engenharia

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ1840034948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6ED.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

5435

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMU18400634948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6ED.

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

547948
1

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.

Walmir Pereira ModottiENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - PESQUISA DE MERCADO**

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 1.345,68/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.345,68/m² (hum mil, trezentos e quarenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

32 anos
Desde 1983

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/04/2017
 SETOR: 090 QUADRA: 210 ÍNDICE DO LOCAL: 770,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux NÚMERO: 2472
 COMP.: Ref.: 2678 BAIRRO: Jurubatuba CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 3.682,00 TESTADA - (ct) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 73,64
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUIDA: 3.409,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão superior CONSERVAÇÃO: c-regular
 COEF. PADRÃO: 1,690 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,858 CUSTO BASE (RS): 1.308,93
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (RS): 6.470.195,68 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,39	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 15.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Brasil Imóveis
 CONTATO: TELEFONE: (11)-55244157
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,05 FT ADICIONAL 01: -0,28	VALOR UNITÁRIO: 1.909,24
TESTADA CI:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.286,77
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6740
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMU18400034948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6ED.

32 anos
Desde 1983

540849

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/06/2017			
SETOR: 090	QUADRA: 239	ÍNDICE DO LOCAL: 768.00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux		NÚMERO: 2496			
COMP.: Ref.: G0001	BAIRRO: Jurubatuba	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA					
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	2.243,00	TESTADA - (ct) m	30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 74,77		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular ESQUINA: Não		
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA:	2.194,00 M²		
PADRÃO CONSTR: galpão superior	CONSERVAÇÃO: c - regular				
COEF. PADRÃO: 1,690	IDADE REAL: 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,893	CUSTO BASE (RS): 1.306,93		
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0				
VALOR CALCULADO (RS):	4.334.022,97	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,48	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 06:		ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (RS): 16.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00		
MOBILIÁRIA:	L. Business				
CONTAO:		TELEFONE: (11)-55237378			
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,06	FT ADICIONAL 01:	-0,32	VALOR UNITÁRIO:	2.120,36
TESTADA CI:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.342,12
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,6330
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Cg:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10				

32 anos
Desde 1983

5430

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/06/2017
SETOR : 090 QUADRA : 210 ÍNDICE DO LOCAL : 770,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO : Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux NÚMERO : s/nº
COMP. Ref.: 4169 BAIRRO : Jurubatuba CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) m²: 4.448,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 148,27
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUIDA : 2.380,00 M²
PADRÃO CONSTR: gôndola superior CONSERVAÇÃO : c-regular
COEF. PADRÃO: 1,690 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,925 CUSTO BASE (RS): 1.308,93
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 4.869.919,88 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,35 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 10.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Brasilsul Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-55244157
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Roc :	0,05 FT ADICIONAL 01 :	-0,26 VALOR UNITÁRIO : 2.142,55
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.489,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,6953
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

5431

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/06/2017
SETOR: 090 QUADRA: 245 ÍNDICE DO LOCAL: 762,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Agostinho Tognesi NÚMERO: 337
COMP.: Ref: 1380 BARRIO: Jurubatuba CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) m²: 2.380,00 TESTADA - (ct) m: 42,20 PROF. EQUIV. (Pe): 56,40
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em ocive até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUIDA: 2.902,00 M²
PADRÃO CONSTR.: golpão simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 35 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (D): 0,553 CUSTO BASE (RS): 1.308,93
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (RS): 1.525.020,15 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,46 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 8.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA: Luperini Imóveis
CONTATO: TELEFONE: (11)-43314433
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,07 FT ADICIONAL 01: -0,32	VALOR UNITÁRIO: 1.628,14
TESTADA CI:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.136,31
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6979
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMU1840054948. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6ED.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/06/2017
SETOR : 090 QUADRA : 304 ÍNDICE DO LOCAL : 768,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Taguapaca NÚMERO : 261
COMP. Ref.: 764 BARRIO : Jurubatuba CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 4.450,00 TESTADA - (ct) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 89,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 2.450,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,690 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,925 CUSTO BASE (RS): 1.308,93
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 5.013.152,82 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,35 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 16.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Reis Consultoria Imobiliária
CONTATO : TELEFONE : (11)-55244157
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,06	FT ADICIONAL 01: -0,26	VALOR UNITÁRIO : 2.109,40
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.472,43
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,6980
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA P: -0,10		

Walmir Pereira Modotti

32 anos
 Desde 1983

5433

 ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Vila Gea - Rua Arnaldo Magniccaro

DATA: 09/06/2017

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Setor: 090

Quadra: 140

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	812,00
<input type="checkbox"/> Testada	145,32
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caldo para os fundos de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
-------	--------	------------

<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área	1,00	Terreno
--	------	---------

MATRIZ DE UNITÁRIOS

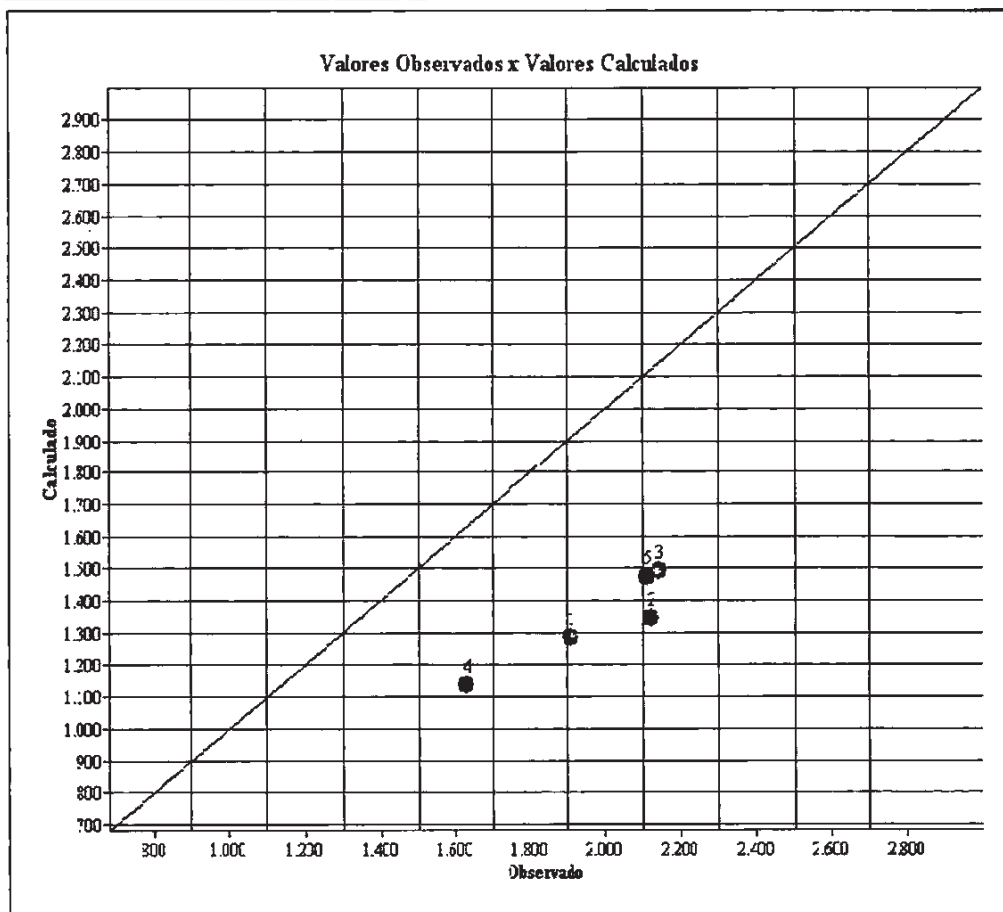
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux .2472	1.909,24	1.284,77	0,6740	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux .2496	2.120,36	1.342,12	0,6330	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Engenheiro Eusébio Stevaux .s/nº	2.142,55	1.489,69	0,6953	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Agostinho Tognet .337	1.628,14	1.136,31	0,6979	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Taguapaca .261	2.109,40	1.472,43	0,6980	0,9999

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.909,24	1.286,77
2	2.120,36	1.342,12
3	2.142,55	1.489,69
4	1.628,14	1.136,31
5	2.109,40	1.472,43

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

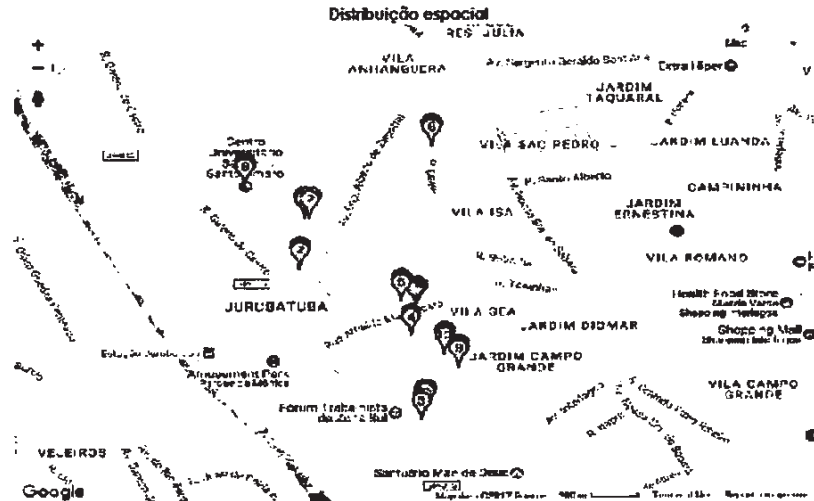
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Amaldo Magniccaro 521 Vila Gea SAO PAULO - SP Data: 09/06/2017
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 50.440,00 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.981,94
 Desvio Padrão: 218,90
 - 30%: 1.387,36
 + 30%: 2.576,52

Coefficiente de Variação: 11,0400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.345,68
 Desvio Padrão: 145,32
 - 30%: 941,98
 + 30%: 1.749,39

Coefficiente de Variação: 10,8000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1. Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção da situação paradigmática <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. ref a todas as carac. dos dois dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. ref a todas as carac. dos dois dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform. ref a todos as carac. dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj. de fatores	0,50 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.345,68
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.246,05
 INTERVALO MÁXIMO: 1.445,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.195,61
 INTERVALO MÁXIMO: 1.495,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 25/01/2018 às 15:12, sob o número WJMJ1840064948. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0026883-58.2012.8.26.0100 e código 3DFB6ED.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 50.440,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.345,68/m²;

Fp = 145,32 m;

Pe = 347,10 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.345,68 /m^2 \times 50.440,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 67.876.099,20$$

(Sessenta e sete milhões, oitocentos e setenta e seis mil, noventa e nove reais e vinte centavos).

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Médio"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,9726 x R8-N;

$V_u = 0,9726 \times R\$ 1.308,93/m^2 = R\$ 1.273,11/m^2$;

Área Construída: 28.907,14 m²;

Idade Estimada: 32 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$;

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 243

5439

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 28.907,14 \text{ m}^2;$

$Vu = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.273,11/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 32 \text{ anos};$

$Ie = \text{Vida Referencial} = 80 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples

a importantes;

$K = 0,469.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 28.907,14 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.273,11/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,469 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 21.168.574,04}$$

(Vinte e um milhões, cento e sessenta e oito mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quatro centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 244

5440

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 67.876.099,20 + R\$ 21.168.574,04$$

$$VI = R\$ 89.044.673,24$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 89.000.000,00$$

(Oitenta e nove milhões de reais)

Válido para Julho / 2.017

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 245

5441

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Arnaldo Magniccaro, nº 521, Vila Gea, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 19.021, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE UNIPAC EMBALAGENS LTDA., em curso na 1ª. VARA FALÊNCIA RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0026883-58.2012.8.26.0100, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 89.000.000,00
(Oitenta e nove milhões de reais)

Julho / 2.017

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

fls. 646

5442

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 94 (noventa e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 03 de Julho de 2.017.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D


EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365