

001-9 | 00190 00000 02044 2
SALDO: R\$ 2500,00
75 . * 8 1
F. 01/03
767

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2^a
Vara Cível do Foro Regional X Ipiranga - SP.

Processo físico n° 0008537-09.2010.8.26.0010

Ação Procedimento Sumário

010 FIF.18.00001582-7 060218 1237 88

Rui das Neves Martins, infra-assinado, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Sumário**, promovida por **Carlos Augusto Luna Luchetta**, em face de **Henrique Vaz Ribeiro e outros**, vem, respeitosamente à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



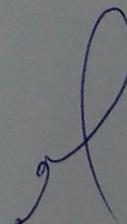
Membro titular do
Ibape SP n° 664

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR
- II. PRELIMINARES
- III. VISTORIA
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V. CONCLUSÃO
- VI. ENCERRAMENTO

Anexos:

- Anexo: 01 Pesquisa de elementos comparativos.
Anexo: 02 Planta aprovada do imóvel.

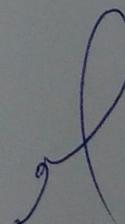


SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR
- II. PRELIMINARES
- III. VISTORIA
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V. CONCLUSÃO
- VI. ENCERRAMENTO

Anexos:

- Anexo: **01** Pesquisa de elementos comparativos.
Anexo: **02** Planta aprovada do imóvel.



001-9 | F. 01/03 | 769

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Imóvel comercial composto por um complexo industrial "Gráfica Sag" localizado na Estrada das Lágrimas, nº 2.986, bairro São João Clímaco, nesta Capital de São Paulo:

Valor à vista
R\$ 10.300.000,00
(Dez milhões e trezentos mil reais)
Válido para a data base "fevereiro de 2.018"



II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Procedimento Sumário**, promovida por **Carlos Augusto Luna Luchetta**, em face de **Henrique Vaz Ribeiro e outros**, autos do processo n^o 0008537-09.2010.8.26.0010, em curso perante esse **E. Juízo** da 2^a Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga - SP.
- 2.2) O signatário foi honrado com a nomeação às fls. 754 dos autos, para exercer a função de perito do juízo e proceder à avaliação do imóvel, descrito no Termo de Penhora e Depósito de fl. 743 dos autos, reproduzido a seguir:

	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO FORO REGIONAL X - IPIRANGA 2ª VARA CÍVEL Rua Agostinho Gomes, 1455, 1º andar - Sala 117, Ipiranga - CEP 04206-000, Fone: (11) 2274-8044, São Paulo-SP - E-mail: ipiranga2cv@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Físico n ^o :	0008537-09.2010.8.26.0010 C-714/11
Classe - Assunto:	Procedimento Sumário - Honorários Advocatícios
Requerente:	Carlos Augusto Luna Luchetta
Requerido:	Henrique Vaz Ribeiro e outros
Prioridade Idoso	
<p>Em São Paulo, aos 24 de outubro de 2016, no Cartório da 2ª Vara Cível, do Foro Regional X - Ipiranga, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): um terreno situado à Estrada das Lágrimas no 18^o Subdistrito-Ipiranga medindo 41,00m de frente para a mencionada Estrada das Lágrimas 100,00m da frente aos fundos pelo lado esquerdo de quem do imóvel olha para a Estrada 80,00m da frente aos fundos, pelo lado direito de quem do imóvel olha para aquela via pública tendo na linha dos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 3.760,00m², mais ou menos, confinando pelo lado esquerdo com uma Vicia com a qual faz esquina, do outro lado com propriedade da Luzalite Comércio e Indústria S.A., e pelos fundos confronta com um côrrego sem denominação, matriculado sob n^o 30.700, Livro 02, Ficha 01 do 6^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Carlos Augusto Luna Luchetta, CPF n^o 000.281.858-20, RG n^o 2.572.310. O(A)(S) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.</p>	

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

773

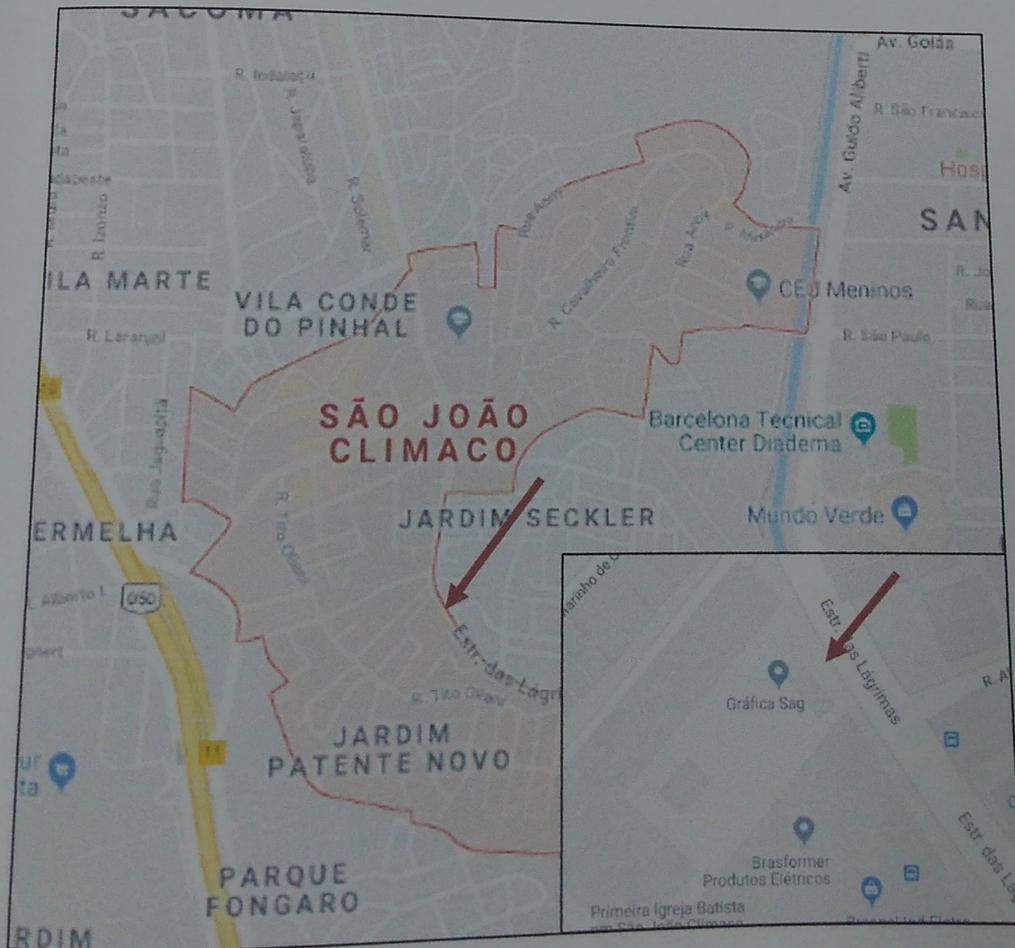
III. VISTORIA

3.1) Data da Vistoria e Presentes:

3.1.1) Após comunicar as partes nos termos do Artigo 474 do CPC., a perícia foi realizada na data de 29 de janeiro de 2018, com início às 11h00min, sendo o acesso franqueado pelo filho do proprietário do imóvel, Sr. Marcelo Henrique Ribeiro e seu patrono que, na oportunidade tudo acompanharam do início ao fim os trabalhos técnicos periciais.

3.2) Vistoria e Localização:

3.2.1) O imóvel comercial objeto da avaliação, **localiza-se na Estrada das Lágrimas, nº 2.986, bairro São João Clímaco, nesta Capital de São Paulo**, conforme destacado nas imagens digitalizadas da plataforma eletrônica da "Google Maps e Earth":



SALDO: R\$ 25.000,00
F. 01/03
772

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



SACDO: 111 255 m
75 84 F. 01/03 743

001-9 0010 0000 000

03 Via de Interligação

783

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

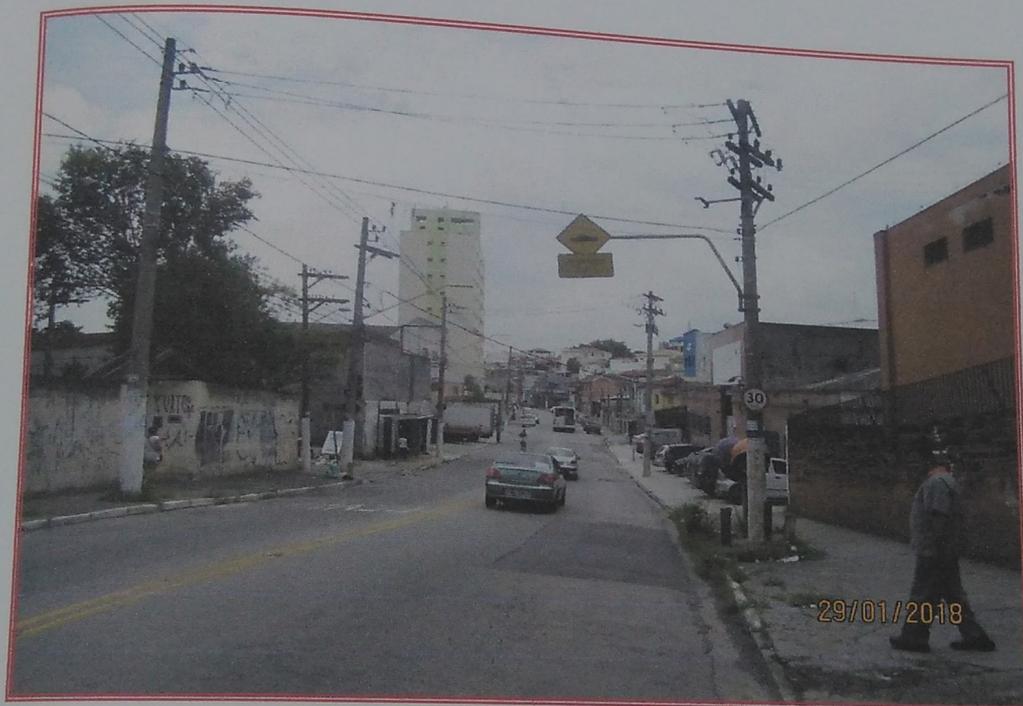


Foto: Vista parcial da Estrada das Lágrimas, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

[Handwritten signature]

001-9 | SACDO: 011 255m | F. 01/03 | 744

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

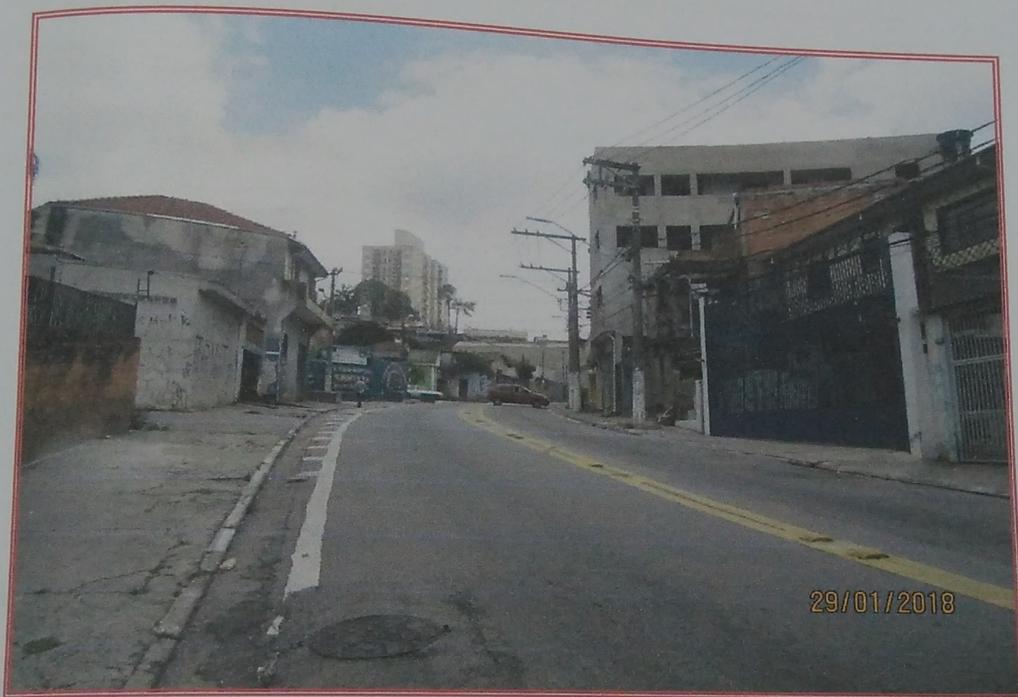


Foto: Vista parcial da Estrada das Lágrimas, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando, tomada no sentido oposto.

3.3) Melhoramentos Públicos:

3.3.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.

3.4) Características da Região:

3.4.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região.

3.5) Cadastramento Municipal:

3.5.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação fiscal:

SETOR	QUADRA	IF
119	204	688,00

776

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 119.204.0103-1

Local do Imóvel:
ES DAS LAGRIMAS, 2986
SAO JOAO CLIMACO CEP 04244-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
ES DAS LAGRIMAS, 2986
SAO JOAO CLIMACO CEP 04244-000

Contribuinte(s):
CNPJ 33.140.666/0001-02 BANKBOSTON N.A.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.980	Testada (m):	41,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	3.980		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	3.776	Padrão da construção:	5-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.956	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1976		



3.6) Classificação de Zoneamento:

3.6.1) De acordo com a Lei de Zoneamento nº 16.402, que regula o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana "ZC" - Zona de Centralidade, conforme destacado no mapa parcial da plataforma do endereço eletrônico do "Geosampa":

→ **Planta Geral de Zoneamento:**



→ Planta de Zoneamento da Microrregião:



■ **ZC (Zona de Centralidade):** Destinada para localização de atividades típicas de áreas centrais ou centros de bairro, coexistindo usos residenciais e não residenciais

Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

ZC: porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7) Do Imóvel:

3.7.1) Terreno: O imóvel possui área total 3.760,00 m², com as seguintes medidas e confrontações, conforme reprodução digitalizada da certidão de matrícula n^o 30.700 do 6^o CRI/SP, conforme reproduzido a seguir:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 30.700 ficha 01

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

O Oficial maior Dniro P. Colucci
São Paulo, 10 de Abril de 1979

Um terreno situado à Estrada das Lagrimas no 18^o Subdistrito-Ipiranga medindo 41,00m de frente para a mencionada Estrada das Lagrimas 100,00m de frente aos fundos pelo lado esquerdo de quem do imóvel olha para a Estrada 80,00m de frente aos fundos, pelo lado direito de quem do imóvel olha para aquela via pública tendo na linha dos fundos a mesma largura da frente, - encerrando a área de 3.760,00m², mais ou menos, confinando pelo lado esquerdo com uma Viela com a qual faz esquina, do outro lado com propriedade da Luzalite Comercio e Industria S.A., e pelos fundos confronta com um Corrego sem denominação.-

PROPRIETÁRIA: LUZALITE COMERCIO E INDUSTRIA S/A, com sede nesta Capital, à Estrada das Lagrimas n^o 3.080, CUC. 61.346.342/0001-52.-

REGISTRO ANTERIOR: Tra. 63.722, 63.721 e 63.622 desta em 23.12.74.-

CONTRIBUÍNTES: 119.204.0048-5.-

O OFICIAL *maior Dniro P. Colucci*

AV. 01/N. 30.700 Em 10 de abril de 1979
A presente matrícula, é resultante da fusão dos imóveis objetos das transações ns. 63.722, 63.721 e 63.622 deste Registro, nos termos da escritura de 28 de março de 1979, das notas do 24^o Tabelião desta Capital, Lv^o 2242, fls. 40, re-ratificada por escritura de 05 de abril de 1979, das mesmas notas, livro 2185, fls. 98.- *Escrita Gans Leliane*
GANS LELIANE - Esc. Actas

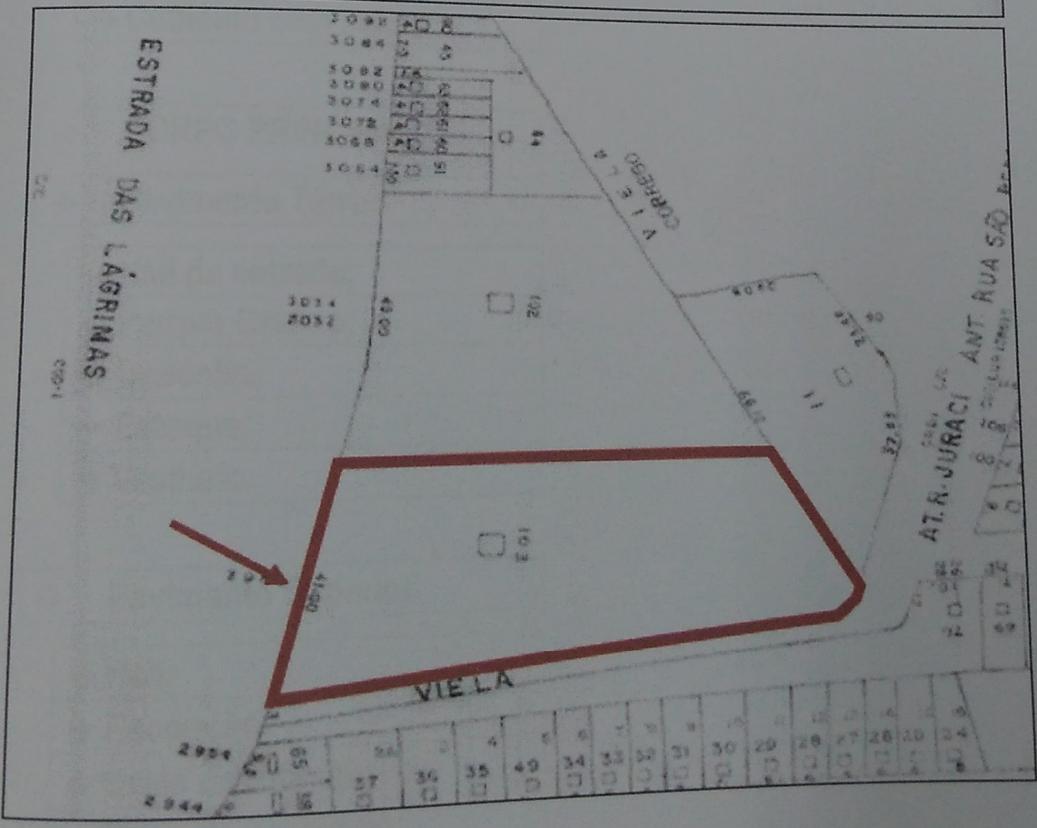
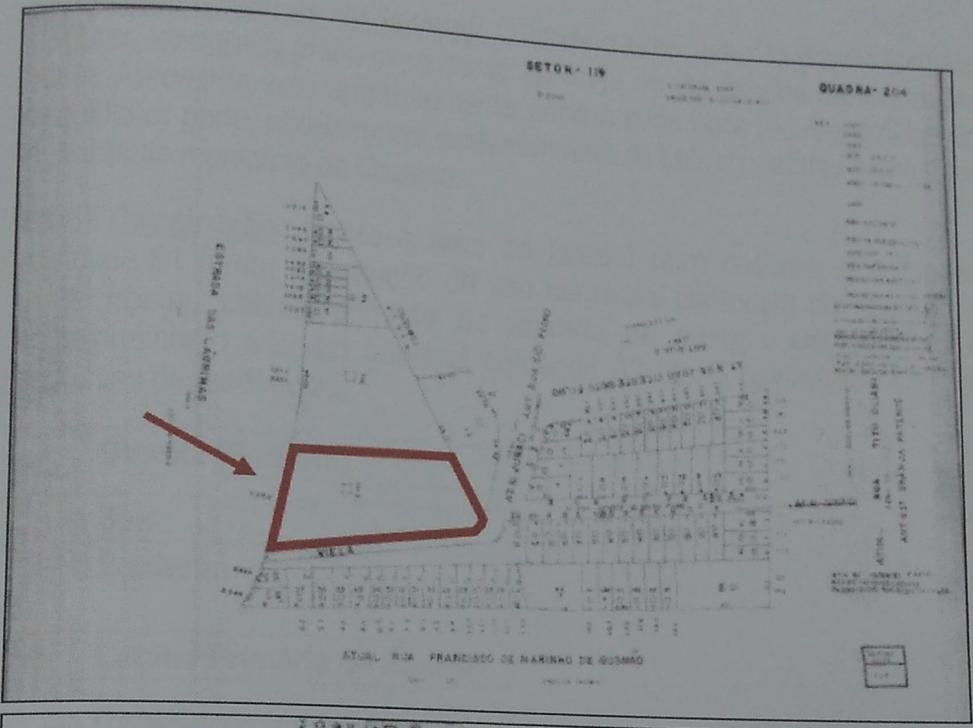
AV. 02/N. 30.700 Em 10 de abril de 1979
Pelas mesmas escrituras referidas na av. 01 e do aviso recibo n^o 011.577, - exercício de 1979, da Prefeitura do Município de São Paulo, consta que no terreno objeto desta matrícula, foi construído um prédio que recebeu o n^o 3.080 da Estrada das Lagrimas.- *Escrita Gans Leliane*
GANS LELIANE - Esc. Actas

R. 03/N. 30.700 Em 10 de abril de 1979
Pelas mesmas escritura referidas na av. 01 a proprietária LUZALITE COMERCIO E INDUSTRIA S/A, já qualificada, deu em hipoteca o imóvel desta matrícula ao UNIBANCO - BANCO DE INVESTIMENTO DO BRASIL S/A, com sede na cidade do Rio de Janeiro, RJ, a rua do Ouvidor n^o 91, 9^o andar, e filial nesta Capital.

Mod. 1 Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - TIDE VÍDEO

Engº MSc. Rui das Neves Martins
 Avaliações, Perícias de Engenharia e
 Laudos Grafotécnicos

780



3.7.2) Características do terreno: O terreno retro descrito possui formato irregular, topografia plana com frente ao nível da via pública para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de Osasco.

3.7.3) Construção: Sobre a área de terreno retro descrito, encontra-se edificada 01 (uma) construção de uso comercial composta por guarita na parte frontal, cabine primária de entrada de energia elétrica, jardim, estacionamento e corpo principal contendo 02 (dois) pavimentos com as seguintes dependências:

→ **Guarita (Portaria)**

→ Sala;

→ Banheiro.

→ **Cabine Primária de Energia**

→ Cubículo com sala.

→ **CORPO PRINCIPAL:**

→ **Pavimento Térreo**

→ Hall de entrada;

→ Parque Gráfico;

→ Depósito;

→ Estoque;

→ Vestiário.

→ **Pavimento Superior**

→ Hall;

→ Recepção;

→ Salas de reunião;

→ Salas de escritório;

→ Banheiros (Masc/Fem);
→ Vestiário;
→ Depósito;
→ Ambulatório;
→ Arquivo.

3.7.4) Tipologia arquitetônica: Trata-se de edificação que atende a projeto arquitetônico direcionado ao uso comercial diversificado, em especial para fábrica/indústria de médio a grande porte com módulos de galpões integrados destinados a parque gráfico com plataforma de carga e descarga e dependências que permite a versatilidade no aproveitamento dos pavimentos, seja de forma integral, parcial ou subdivido.

3.7.5) Padrão construtivo: Considerando a sua tipologia construtiva, espelhando-se nos padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE SP", a edificação se enquadra como sendo do Grupo 2.2 Galpão, Padrão 2.2.3 "Médio".

3.7.6) Estado de conservação: A edificação no geral, se encontra em regular estado de conservação.

3.7.7) Instalações elétricas: Possui instalações embutidas com sistema de distribuição individual com pontos de luz e tomadas do tipo padrão e especiais para o tipo de maquinário utilizado no ramo gráfico.

3.7.8) Instalações hidráulicas: Com instalações essenciais e embutidas e aparelhos sanitários de louça e metais de qualidade comercial, servidos por água potável advinda de caixa de água elevada.

3.7.9) Estacionamento: O imóvel possui vagas de garagem internas e descobertas defronte aos jardins.

3.7.10) "Ar" Condicionado: O prédio possui sistema de ar condicionado do tipo mecanizado através de equipamentos "splits".

3.7.11) Elevador: O imóvel possui elevador do tipo monta carga com capacidade para 700 kg que serve os 02 (dois) pavimentos.

3.7.12) **Da área construída:** Conforme projeto arquitetônico aprovado pela SEHAB anexo ao laudo (anexo-02), o imóvel possui área total construída de 3.775,82 m², conforme reprodução da folha 01/03 que segue:

<p>PLANTA PAVTO. TERREO (PLANTA FIEL)</p> <p>PROJETO DE REFORMA SEM AUMENTO DE ÁREA SEM MUDANÇA DE DESTAQUE COM REGULARIZAÇÃO PROPRIETÁRIO - THE FIRST NATIONAL BANK OF BOSTON LOCAL - ESTRADA DAS LÁGRIMAS, 2986 - SÃO JOÃO CLIMACO ZONA - 2 CAT.USO - I.2 ANEXO - I.I AR - IP CONTRIBUINTE - 119.204.0105-1 ESCALA 1:100</p>		<p>F. 01/03</p>
<p>SITUAÇÃO S/ ESCALA</p>	<p>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.</p> <p><i>[Signature]</i> R. P. Aular PROPRIETÁRIO de suporte Operacional</p> <p><i>[Signature]</i> AUTOR DO PROJETO JOSÉ LYBIO G. DE MATTOS JR. CREA 57141/D ART. 489263 PREF. 1-22596-0</p> <p><i>[Signature]</i> RESP PELA OBRA JOSE LYBIO G. DE MATTOS JR. CREA 57141/D ART. 489263 PREF. 1-22596-0</p>	
<p>ÁREAS</p> <p>TERRENO - 3.750,00 m² ÁREA REGULARIZADA A REFORMAR - 3.661,22 m² ÁREA A REGULARIZAR - 109,20 m² GUARITA A REGULARIZ - 5,40 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA - 3.775,82 m²</p>	<p>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - SEHAB</p> <p>CERTIFICADO DE CONCLUSÃO <i>[Signature]</i> nos termos do decreto 33.673.93</p> <p>CERTIFICADO NÚMERO 0500243941 12.05.9V</p> <p>concedido nos termos dos itens 3.1.1 - 3.1.6 do Decreto 11.228/92 - itens 3.1.2 - 3.1.6 do Decreto 11.228/92</p>	
	<p>(arg/eng) <i>[Signature]</i> Cargo de Seção - APROV. E</p>	<p>(expediente) <i>[Signature]</i> Cargo de Seção - APROV. E</p>

3.8) Ocupação do imóvel:

3.8.1) O imóvel encontra-se ocupado pela empresa "Gráfica Sag" que, conforme informações disponibilizadas em seu WEB Site com endereço eletrônico <http://www.graficasag.com.br>, trata-se de empresa que atua há mais de 25 anos no ramo de soluções de impressões gráficas.

Escolha a melhor forma de entrar em contato para pedir orçamentos, tirar dúvidas, ou dar sugestões.



Estrada Das Lágrimas, 2986,
Jardim Seckler - São Paulo - SP,
CEP: 04244-000
(11) 2946-0039

Nome

E-mail

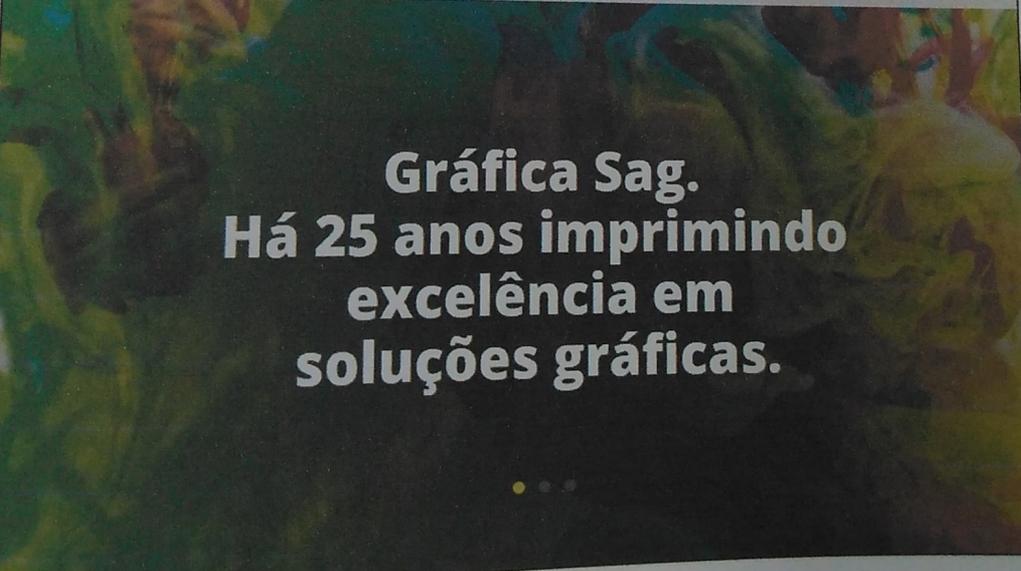
Telefone

Mensagem

Enviar

 Home | Institucional | Serviços | Portfólio | Cores | Contato

**Gráfica Sag.
Há 25 anos imprimindo
excelência em
soluções gráficas.**



3.9) Relatório Fotográfico:

3.9.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria:



Foto nº 01: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

001-9 SACDO: 1711 2500
F. 01/03 786
75 1*8

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

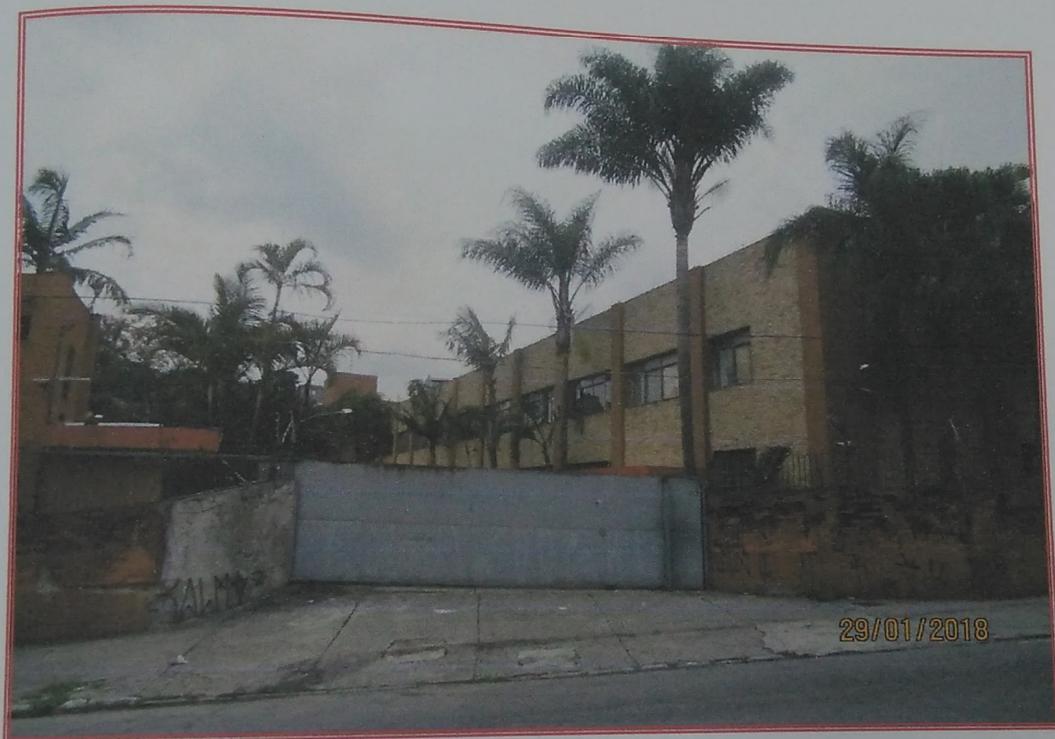


Foto nº 02: Vista da portaria de acesso ao interior do imóvel.

001-9 SACDO: 75...8... F. 01/03 787

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

787



Foto nº 03: Vista da guarita (portaria) e cabine primária.

[Handwritten signature]

Este documento
03 Mas desde
de Internet Bank
001-9
00190 00009 0004
SACDO: 111 2550
F. 01/03
788

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

788

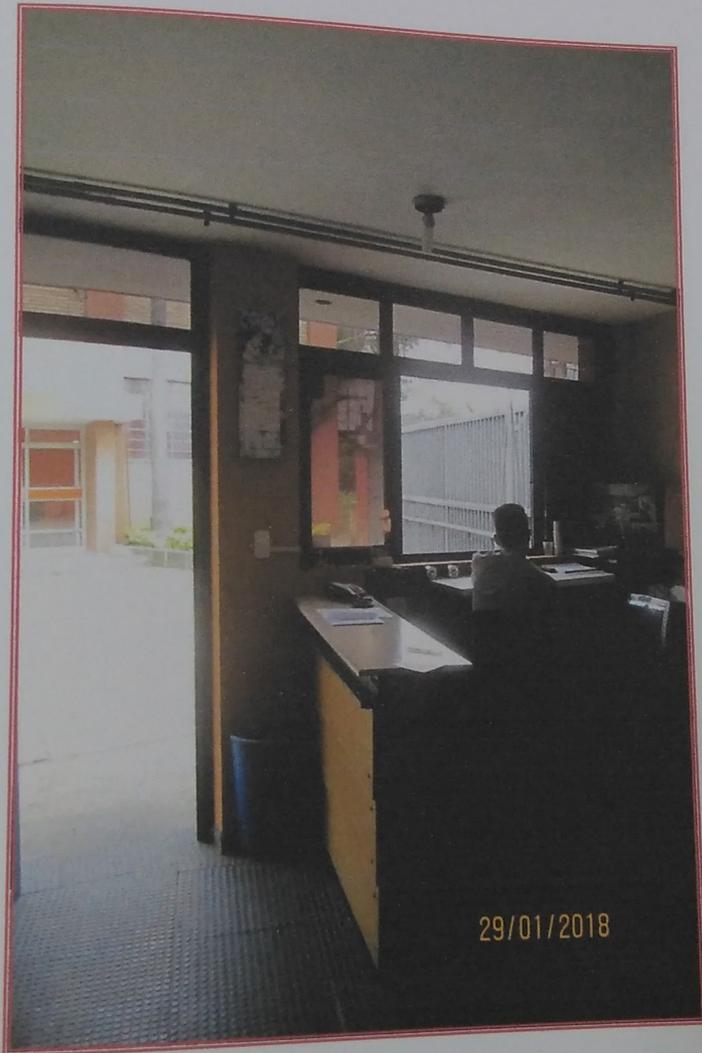


Foto nº 04: Vista parcial da portaria.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

789



Foto nº 05: Vista parcial do banheiro.

001-9 | SACDO - 111 25500
25.1*8 | F. 01/03 | 790
790

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista da área de circulação interna, com detalhe para parte do estacionamento, jardim e edificação [corpo principal] à direita e fundos.

001-9 | SACDO: RUI DAS NEVES MARTINS | F. 01/03 | 793

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

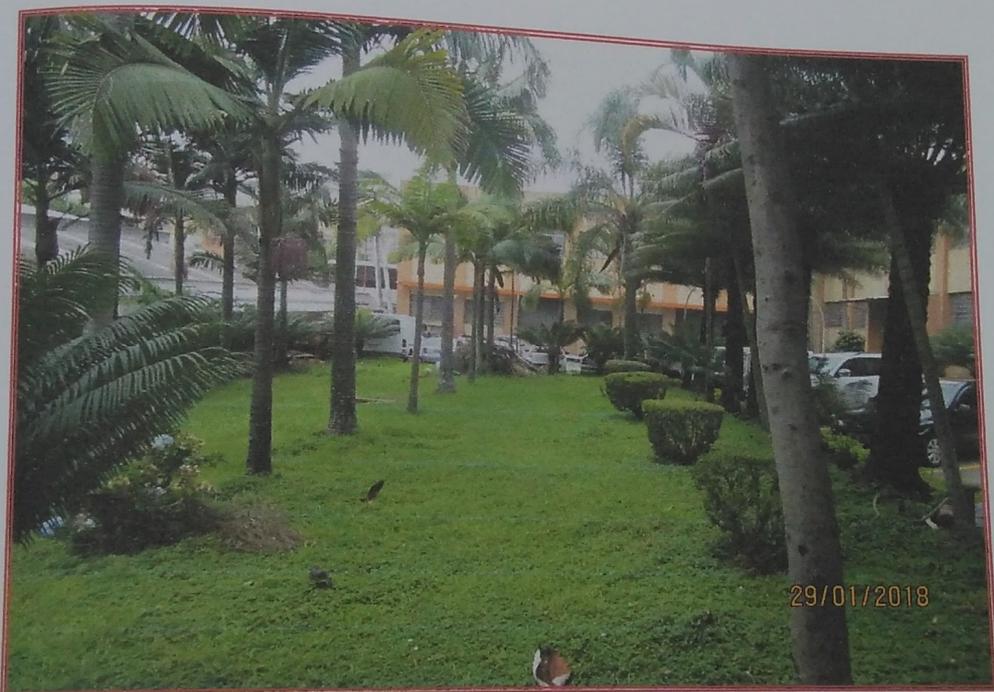


Foto nº 07: Vista geral do jardim.

R

Este documento
é propriedade da
COPASA S.A.
de Internet Banda
Larga

001-9

00190 00000 0000

SACDD: 111 2550

75-1*81

F. 01/03

792

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

792



Foto nº 08: Vista geral do acesso ao parque gráfico na área de depósito e estoque de materiais.

Este documento
é mais do que
de internet. Basta

001-9

00190 00000 00001

SALDO: R\$ 255,00

75-1*81

F. 01/03

793

793

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista geral da área de circulação, estacionamento e fachada frontal da edificação localizada nos fundos, à direita.

Este documento
é uma cópia
de Internet Bank

001-9

00190 00000 00044 00

SALDO: R\$ 255,00

25.1*81

F. 01/03

794

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

794



Foto nº 10: Vista geral da área de circulação, estacionamento e fachada lateral da edificação, tomada no sentido oposto, com detalhe para a plataforma de carga e descarga à esquerda.

Este documento
deixará de ser
de interesse
Banco

001-9

00190 00009 02041 00000000

SACDO: 1411 45500

25.1*81

F. 01/03

743

795

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista geral da fachada lateral da edificação e "hall" de entrada.

Este documento
03 vias desse
de Internet Bando

001-9

00190 0000 00100

SALDO: R\$ 2500

75.1*8

F. 01/03

740

796

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 12: Vista do hall de entrada do pavimento térreo.

Este documento
03 dias desse
de Internet Bank

001-9

SALDO: R\$ 255,00

25.1*81

F. 01/03

743

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

797



Foto nº 13: Vista parcial do parque gráfico localizado no pavimento térreo.

001-9 | SACDO: 111 255 111 | F. 01/03 | 798

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

798

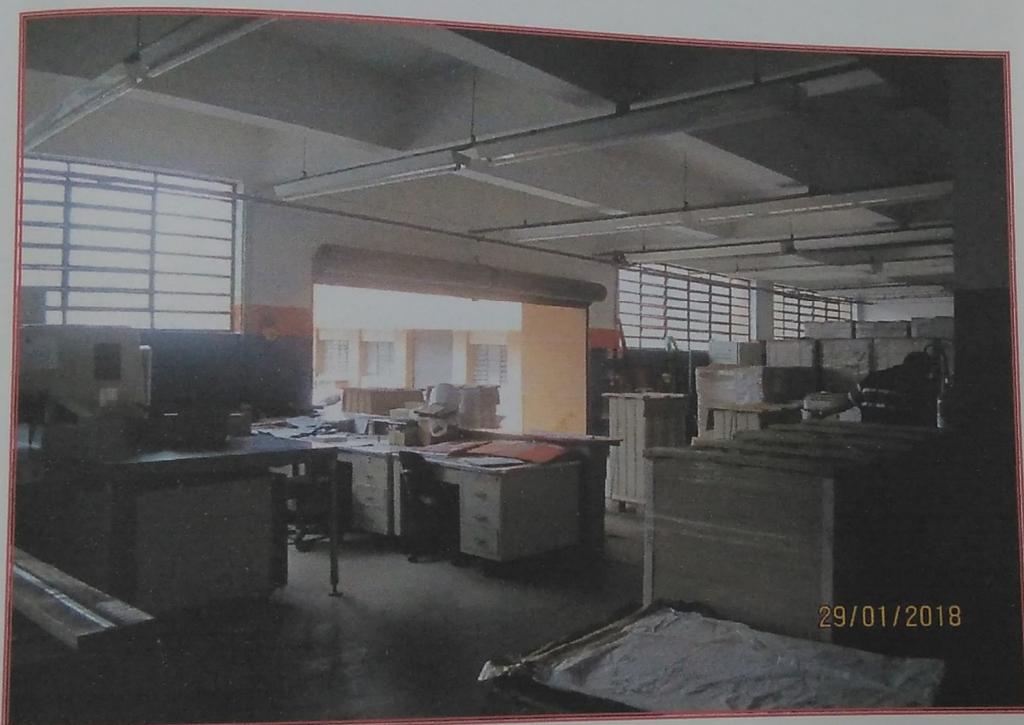


Foto nº 14: Vista parcial do parque gráfico, com detalhe para a plataforma de carga e descarga.

Este documento
é de uso exclusivo
do Internet Bank

001-9

00190 00000 0001

SACDO: 111 2500

75...8

F. 01/03

799

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

799

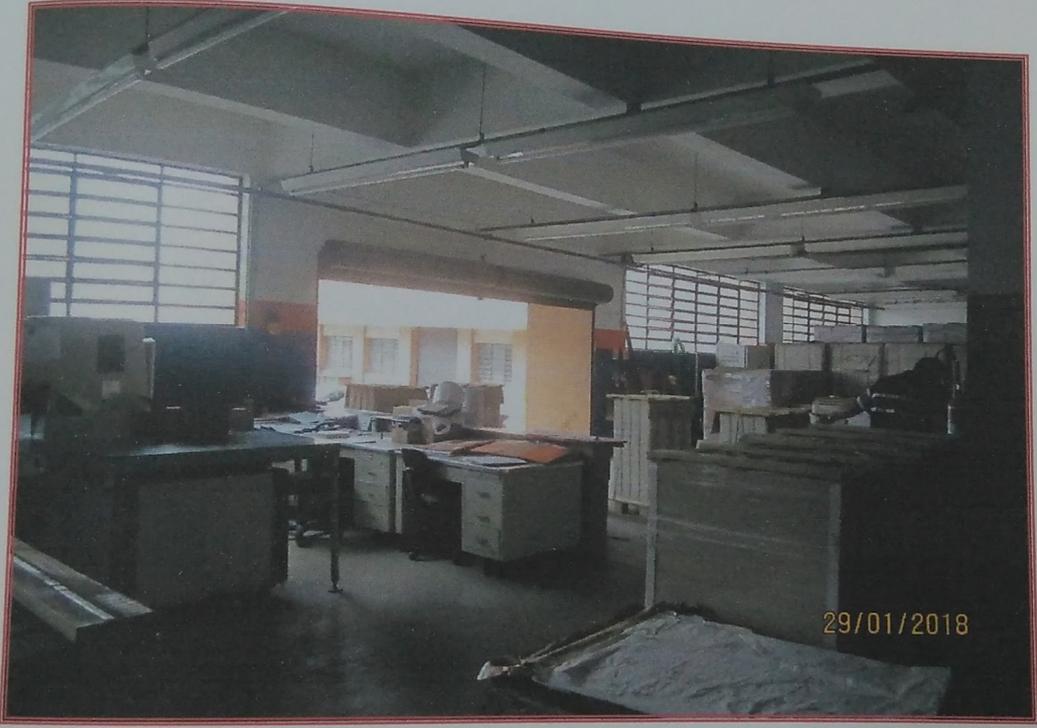


Foto nº 15: Vista parcial do parque gráfico, com detalhe para a plataforma de carga e descarga.

Este documento
é uma cópia
de Internet. Para
mais detalhes,
acesse o site
www.terra.com.br

001-9

00190 00000 0000

SACDO: RD 2550

F. 01/03

780

700

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 16: Vista parcial do parque gráfico, tomada no sentido oposto.



Foto nº 17: Vista parcial do parque gráfico na parte dos fundos.

[Handwritten signature]

001-9 SACDO: 1711 255 m
F. 01/03 743
708

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista elevador do tipo monta carga.

SACDO: 111 25500
001-9
F. 01/03
703

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista geral da escada de acesso ao pavimento superior, localizada defronte ao elevador.

001-9 | SACDO: 1111 5500
75...8... | F. 01/03 | 704

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 20: Vista parcial da recepção localizada no pavimento superior.

[Handwritten signature]

Este documento
é propriedade
de Internet Bank

001-9

SACDO: NID 25500

25/01/18

F. 01/03

243

305

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista parcial do lavabo.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R'.

001-9 | SACDO - NID 25500 | F. 01/03 | 706

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 22: Vista parcial do banheiro.

Este documento
03 vias desse
de Internet, Ban

001-9

SACDO: NID 255.00

25 21*81

F. 01/03

743

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

707



Foto nº 23: Vista parcial da sala de reunião, localizada na parte frontal.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a large, stylized loop.

Este documento
é válido somente
para o endereço
de Internet: B...
03 via 03

001-9

SALDO: R\$ 455,00

75 1*81

F. 01/03

743

708

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

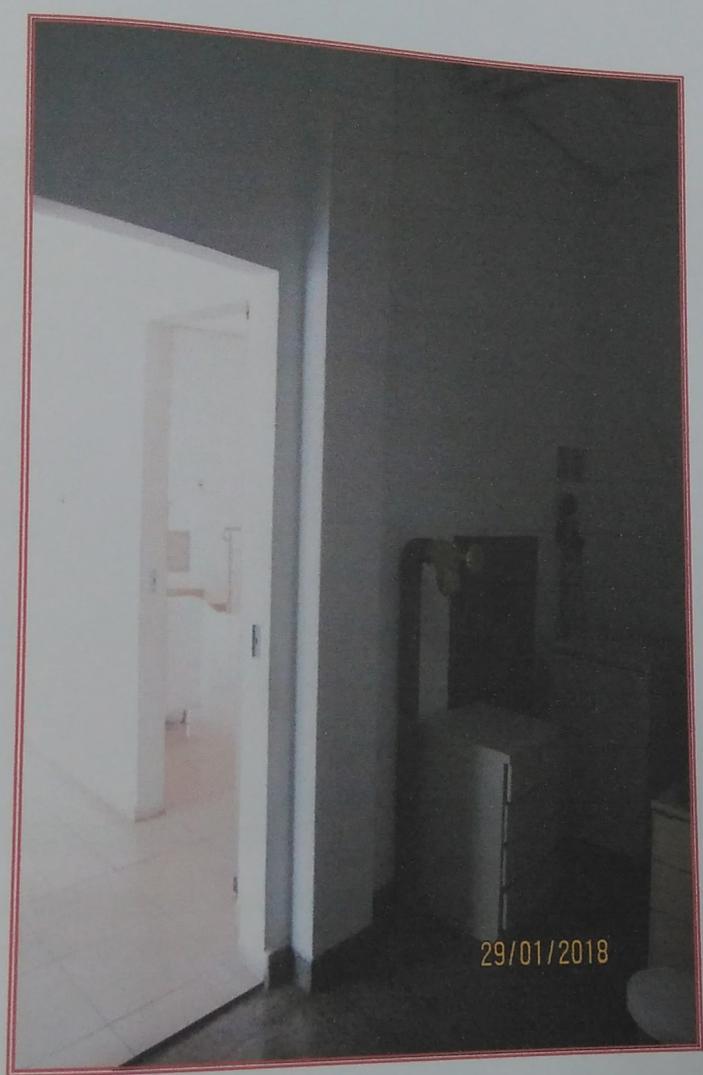


Foto nº 24: Vista parcial do vestiário com banheiros.

Este documento
de caráter
confidencial

001-9

SALDO: R\$ 5500

25.01.18

F. 01/03

740

709

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 25: Vista parcial do corredor de acesso às demais salas de escritório e dependências localizadas nos fundos.

Este documento
deve ser usado
de acordo com o
nº 001-9

001-9

SACDO: 1118 25501

25.1*81

F. 01/03

843

850

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 26: Vista parcial do depósito localizado nos fundos.

001-9 | SACDO: 1711 255.00
75.1*81 | F. 01/03 | 743

833

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 27: Vista parcial da área fabril localizado nos fundos.

[Handwritten signature]

001-9 | SACDO: 111 255.01
75.1*81 | F. 01/03 | 743

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

712



Foto nº 28: Vista parcial do depósito.

[Handwritten signature]

SAUDO: 111 55500
75.1*81
F. 01/03 843

813

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 29: Vista parcial panorâmica da edificação.

Este documento
de Internet Bank
03 Vias desse

001-9

SALDO: R\$ 255,00

75.1*81

F. 01/03

843

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

834



Foto nº 30: Outra vista parcial panorâmica do imóvel, com detalhe para o estacionamento e jardim.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) CrITÉrios Normativos:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos" e Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

4.2.4) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

⇒ COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- ⇒ **EVOLUTIVO**: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO**: Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja determinado com o emprego do **Método Evolutivo**.

4.3.3) Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir da somatória das parcelas dos valores dos capitais: terreno e construção.

4.4) Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel em questão será determinado através do recomendado **Método Evolutivo** por tratamento de fatores, onde o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão que assim se define:

- ✚ Pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

4.5) Tratamento Por Fatores:

4.5.1) Os fatores de homogeneização dos elementos comparativos utilizados neste tratamento, serão calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

4.5.2) Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

4.5.3) No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo especificado.
- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.

4.5.4) Assim, da pesquisa efetuada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos imóveis, constam da pesquisa de mercado juntada no corpo do presente trabalho.

4.5.5) Os elementos coletados foram introduzidos no consagrado programa "Geoavaliar Pro", desenvolvido a partir das Normas do IBAPE 2011, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado que auxilia no processo de avaliação, possibilitando maior veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

4.5.6) Através do processo por tratamento de fatores, todos os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados onde se considerou os seguintes parâmetros:

- ✓ localização
- ✓ elasticidade de preços
- ✓ fatores de ajustes referentes a testada e profundidade
- ✓ fatores de ajustes referentes ao padrão construtivo e depreciação

4.5.7) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.5.8) Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo III - "Zonas de ocupação vertical", na 5ª Zona "Padrão Médio", onde se aplicam fatores de ajustes de frente e profundidade de referência padrão e frentes múltiplas.

4.5.9) Assim, considerando as premissas anteriores, em conformidade com o que preconiza a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, com auxílio de conceituado programa de avaliações, após homogeneização de seus parâmetros técnicos, pode-se calcular o valor unitário da média saneada final do terreno por metro quadrado, onde se levou em conta seus fatores de influência, conforme pesquisa anexa ao laudo pericial (**anexo-01**).

4.6) Especificação da Avaliação:

4.6.1) A especificação será em razão do prazo demandado e disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos técnicos disponíveis.

4.6.2) As avaliações podem ser classificadas quanto à sua fundamentação e/ou precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório como as informações extraídas do mercado.

4.7) Graus de Fundamentação e Precisão

4.7.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, conforme tabelas reproduzidas a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

13.1.2 Requisitos para fundamentação na inferência estatística: Conforme Tabela 5.
Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados do mercado efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados do mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somação do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bilateral)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

4.7.2) Portanto, definidos os critérios dos graus de fundamentação e de precisão conforme prescritos nas atuais Normas de Avaliação, o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	II

4.7.3) Finalizando, o laudo judicial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

03 Vias das...
001-9
SALDO: R\$ 455,00
25/01/03
F. 01/03
825

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.8.1) **Capital-Terreno:** O valor do "Capital-Terreno", conforme pesquisa expedida realizada na região geoeconômica do imóvel, é de:

$$V_t = R\$ 6.172.727,19$$

Em números redondos:

Valor do "Capital Terreno"
Vt = R\$ 6.173.000,00
(Seis milhões, cento e setenta e três mil reais)
Válido para a data base "fevereiro de 2.018"

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada	1.606,75
---------------	----------

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo	1.459,32	Máximo	1.754,18
--------	----------	--------	----------

Testada	0,00	Profundidade	0,00	Frentes múltiplas	0,02	Área	0,00
---------	------	--------------	------	-------------------	------	------	------

Valor unitário	1.641,68	Valor total	6.172.727,19
----------------	----------	-------------	--------------

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo	1.367,27	Máximo	1.916,09
--------	----------	--------	----------

Grau de precisão: II

4.8.2) **Capital-Construção:** O valor da construção será determinado com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia", devidamente atualizado conforme Tabela de Coeficientes - base R₀N que segue:

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N

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 R₀N 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	0,090	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				
		0,060	0,120	0,180		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,192	0,246	0,300	
		3.1.2- Padrão Médio	0,312	0,456	0,600	
		3.1.3- Padrão Superior				

4.8.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

4.8.4) Para a depreciação da idade das construções, será considerado um fator de adequação ao obsoleto e estado de conservação = **Foc**, conforme Tabelas 1 e 2 e Quadro A, utilizando-se a seguinte expressão:

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

TABELA 1

CLASSE TIPO PADRÃO	VIDA UTIL REFERENCIAL "I" (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL BARRADO RÚSTICO	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	0	20
SUPERIOR	60	20
FINO	60	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

QUADRO A			
Id.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
a	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresenta necessidade apenas de uma detanção leve de pintura para recores e sua aplicação.
c	Regular	2,52	Edificação semirnova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,76	Edificação semirnova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,16	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	32,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com substituição e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas na cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,16	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de partes de regularização da estrutura, reparos de fissuras e trincas, com instalação e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de maioria dos cômodos, se for necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,28	Edificação cujo estado geral seja recuperado com substituição e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da estrutura, reparos de fissuras e trincas. Substituição dos revestimentos hidráulicos e elétricos. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,681	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	0,866	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	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,808	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	0,770	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,749	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	0,768	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,368	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	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	0,666	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
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,499	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,098	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

4.8.5) O valor total da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$V_c = A \times V_{uc} \times F_{oc} \quad \text{onde:}$$

V_c = valor da construção;

A = área total construída;

V_{uc} = valor unitário da construção;

F_{oc} = fator adequação do obsolescência + estado de conservação.

25 04*81

F. 01/03

343

325

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.8.6) Planilha de Cálculo da Construção

CONSTRUÇÃO	Grupo	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Idade útil	Idade Referência	Área (m ²)	RBN (R\$/m ²)	"Peso" Padrão Construtivo	Vuc	R	K	Foc	RESUMO DE VALOR
Galpão	Galpão	Médio	e	41	80	3.775,82	1.329,24	1,321	1.755,92	0,2	0,528	0,6224	R\$ 4.126.535,56
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO													R\$ 4.126.535,56

Em números redondos:

Valor do "Capital Construção"
Vc = R\$ 4.127.000,00
(Quatro milhões, cento e vinte e sete mil reais)
Válido para a data base "fevereiro de 2.018"

4.9) Valor Total do Imóvel:

4.9.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará do somatório dos capitais: (terreno + construção), ou seja:

Valor Total do Terreno	R\$ 6.173.000,00
Valor Total da Construção	<u>R\$ 4.127.000,00</u>
SOMATÓRIO	R\$ 10.300.000,00

Valor Total de Mercado do Imóvel (Terreno + Construções)
Vi = R\$ 10.300.000,00
(Dez milhões e trezentos mil reais)
Válido para a data base "fevereiro de 2.018"

25.04*81 F. 01/03 326

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas anteriores, conclui-se pelo **valor total de mercado do imóvel comercial**, objeto da presente ação, composto por um complexo industrial "Gráfica Sag", localizado na **Estrada das Lágrimas, nº 2.986, bairro São João Clímaco, Subdistrito do Ipiranga, nesta Capital de São Paulo**, calculado em total consonância com as atuais diretrizes dispostas nas Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:

Valor Total do Imóvel
R\$ 10.300.000,00
(Dez milhões e trezentos mil reais)
Válido para a data base "fevereiro de 2.018"



E-mail: ruidasneves@uol.com.br

Rua Ararituaba, nº 251, Cjº 11, Capital/SP. Cep.02122-010 Fone/Fax: (11) 2636-7244

ruidasneves@terra.com.br

75...81 | F. 01/03 | 843
827

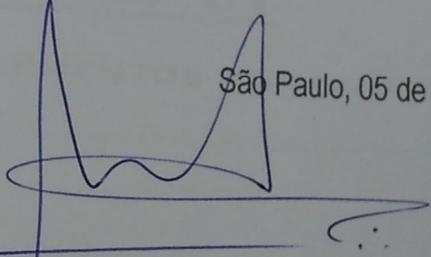
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 61 laudas digitadas no anverso, todas rubricadas e esta última datada e devidamente assinada.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2.018



Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho
Mestre pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.
Pós-graduado pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.
Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.
CREA 060.149.660.4

MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

