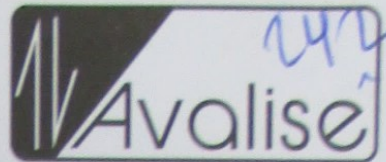


241
7

**LAUDO TÉCNICO PERICIAL DE
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**





Avaliações e Perícias

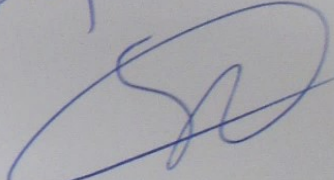
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE COTIA/SP



00130692220098260152

Autos n.º 0013069-22.2009.8.26.0152

*S. Ciências da
parte para manifestação
em 20 dias.
Cotia, 21/08/15*



Fabiana Albano, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença epigrafada, ajuizada por SETES PARTICIPAÇÕES LTDA face a AXIAL POWER INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA E OUTROS, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rua Da Saudade, 48
03323-050 - São Paulo/SP
Telefone: (11) 2093-1572



Avaliações e Perícias

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista dos seguintes imóveis:

I - Rua Armênia, 18, Moinho Velho, Cotia, São Paulo.

II - Travessa do Sol, Vila Aurora, Jandira, São Paulo.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. IMÓVEIS

2.1 Imóvel 1

Trata-se de uma edificação residencial uni familiar, com piso inferior de garagem e piso superior. No piso inferior constam garagem coberta e escritório. O piso superior na área íntima possui quatro dormitórios, sendo uma suíte com closet, e uma suíte simples, um banheiro. No piso superior ainda possui sala, cozinha, hall, sala íntima, lavabo, rouparia, lavanderia e banheiro de empregada. O imóvel encontra-se registrado sob nº 37.734 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia.

244

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Antonio Bento Mota Dias
 OFICIAL DELEGADO

Bel. Ricardo Antonio Bualn...
 OFICIAL SUBSTITUTO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula	folha
37.734	01

Cotia, 10 de outubro de 1984.

IMÓVEL: - Um terreno urbano designado lote 66 da quadra "A", - do loteamento denominado JARDIM PASÁRGADA, situado no Bairro do Moinho Velho, neste Município e Comarca de Cotia Estado de São Paulo, medindo 10,50 metros de frente para a rua 3, 58,70 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote 65, 46,30 metros do lado esquerdo onde confronta com o lote 67 e 47,14 metros em linha curva nos fundos confrontando com a rua Um e rua Circular, encerrando a área total de 1.450,11 m²., contendo uma casa residencial, com a área total de 360,40 m².

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Nº 23251-63-85-2363-00000-5. -

PROPRIETÁRIA: SANTA CATARINA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA., - com sede a av. Vereador José Diniz, 3.740, em São Paulo, Capital, inscrita no CGC/MF. sob o nº 42.328.583/0001-24. -

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 3.099 e loteamento inscrito sob o nº 11, ambas deste Cartório. -

OFICIAL INTERINO: (FERNANDO TEODORO ALVES). -

D:Cr\$896. E:Cr\$179. Ap:Cr\$179. T:Cr\$1.254. -

AV.1-M- 37.734, em 10 de outubro de 1.984.

O imóvel supra descrito, está gravado com o seguinte ônus: - Compromisso de venda e compra, em favor de NILDE JACOB PARADA FRANCH, RG. 1.850.943, CIC.035.024.908/30, psicóloga e seu marido ALFREDO PARADA FRANCH, RG. 3.361.372, CIC.107.155.098/53, engenheiro civil eletricitista; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens e residentes à rua Visconde de Ouro Preto, nº 77, 3º andar, aptº 34, em São Paulo, Capital, tão somente com referência ao lote, sem a benfeitoria, - conforme instrumento particular devidamente averbado sob o nº 18, à margem da inscrição 11, neste Cartório. -

O Escrevente Autorizado: (AILTON LUIZ AMARO). -

AV.2-M-37.734, em 10 de outubro de 1.984.

TÍTULO: Cessão. -

Pela escritura pública lavrada aos 30.12.1976, às fls. 279, - do livro 1.315, no 10º Cartório de Notas de São Paulo, Capital -

continua às fls. verso.

DE IMÓVEIS
 CA DE
 COTIA
 Bualn...
 Mota Dias

Oficial de Registro de Imóveis e Avenças
 Comarca de Cotia - SP

162650

11991-7-AA

matrícula
37.734

Heba
01 versao

Capital, NILDE JACOB PARADA FRANCH e seu marido ALFREDO PARADA FRANCH, retro qualificados, cederam e transferiram todos os seus direitos e obrigações, tão somente com referência ao lote, sem a benfeitoria, decorrentes do compromisso de venda e compra, à JOSE ROZENWAL PARAHYBA, RG. 2.738.214, CIC. nº 100.297.538/72, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime da comunhão de bens com MARIA CRISTINA DE BARROS PARAHYBA e residente à rua Décio Pacheco da Silveira, nº 26, em São Paulo, Capital, pelo valor de Cr\$1.200.000 (um milhão e duzentos mil cruzeiros).

Valor Venal: Cr\$11.867.861,85. -

O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* (AILTON LUIZ AMARO)

D:Cr\$22.201. E:Cr\$4.440. Ap:Cr\$4.440. T:Cr\$31.081. -

OFICIAL DE REGISTRO
E AVALIAÇÕES DA COMARCA
de São Paulo, Antônio de
Delegado
Bel. Eduardo Antônio B
1º Substituto
Paulo Roberto
Escrevente Sub
Rua 14 Cassia Florip
Escrevente Sub
Art. 10 São José
204 Escrevente Sub

R.3-M-37.734, em 10 de outubro de 1.984.

TÍTULO: Venda e compra. -

Pela escritura pública lavrada aos 25.07.1984, às fls. do livro 88, no 1º Cartório de Notas local, à proprietária SANTA CATARINA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA., retro qualificada, transmitiu por venda feita à JOSE ROZENWAL PARAHYBA, RG. 2.783.214, engenheiro e sua mulher MARIA CRISTINA DE BARROS PARAHYBA, RG. 3.978.400, do lar; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6.515/77, portadores do CIC.100.297.538/72 e residentes à rua 3, nº 66, nesta cidade de Cotia, o imóvel toz objeto da presente matrícula, compreendendo o lote e a benfeitoria, pelo valor de Cr\$37.685.687,84 (trinta e sete milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e oitenta e sete cruzeiros e oitenta e quatro centavos). -

O Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* (AILTON LUIZ AMARO). -

D:Cr\$262.012. E:Cr\$52.402. Ap:Cr\$52.402. T:Cr\$366.816. -

R.4-M-37.734, em 10 de outubro de 1.984.

TÍTULO: Hipoteca. -

Pela mesma escritura pública objeto do registro 3, supra, JOSE ROZENWAL PARAHYBA e sua mulher MARIA CRISTINA DE BARROS PARAHYBA, já qualificados, deram em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL

continua às fls. 02. -



Avaliações e Perícias

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Antonio Bento Mota Dias
OFICIAL DELEGADO

Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias
OFICIAL SUBSTITUTO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia

matrícula 37.734
ficha 02

Cotia, 10 de outubro de 19 84.

ESPECIAL HIPOTECA, à SANTA CATARINA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES/ LTDA., também já qualificada, o imóvel todo objeto da presente matrícula, para garantia de dívida no valor de Cr\$ Cr\$36.483.784,03 (trinta e seis milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, setecentos e oitenta e quatro cruzeiros e três centavos), a qual será paga na forma, com as cláusulas e condições constantes da escritura. -

O Escrevente Autorizado: AILTON LUIZ AMARO (AILTON LUIZ AMARO). -
D: Cr\$253.948. E: Cr\$50.790. Ap: Cr\$50.790. T: Cr\$355.528. -

Av.05/Matrícula nº 37.734, em 11 de novembro de 1.988.-

Pela autorização dada pela credora, SANTA CATARINA COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA., retro qualificada, procede-se a presente para constar que fica CANCELADA a hipoteca, objeto do R.04, - retro, tendo em vista a liquidação da dívida contraída no valor de Cr\$36.483.784,03, ficando o imóvel liberado daquela garantia hipotecária. -

O ESCR. AUTORIZADO: ANÉZIO R. SIMÕES. -
D: Cr\$100,80. - JIS.

Av.06, em 31 de maio de 2005.-

Procede-se a presente "ex-officio" para ficar constando que a Rua 3, mencionada na descrição retro, passou a ser denominada "Rua Armênia", conforme comprova o talão de imposto expedido pela Prefeitura do Município de Cotia.-

EU JOÃO LUIZ SIMÕES (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU PAULO TARCISO ALVES (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

Av.07, em 31 de maio de 2005.-

Pelo requerimento firmado aos 16 de maio de 2005, nesta cidade de Cotia-SP, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula recebeu o nº 18 da Rba Armênia, conforme comprova o aviso de numeração expedido pela Prefeitura do Município de Cotia.-

EU JOÃO LUIZ SIMÕES (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, - segue verso -

Mod. 19 - 5/00 - 4/01

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cotia - SP

162651
119917-AA



matrícula
37.734-

ficha
-02- verso

digitel, EU [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 8,31

Av.08, em 31 de maio de 2005.-

Pelo requerimento mencionado na Av.07 supra, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, atualmente encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de Cotia sob o nº **23251.63.85.2463.00.000**, conforme comprova o talão de imposto expedido pela referida prefeitura.-

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 8,31

DE REGISTRO
E ANEXOS DA COM
Bel. Antonio Bar
Bel. Ricardo Antoni
1º Subst
Paulo Robe
Escrivente A
Rita de Cassia Rod
Escrivente A
Bel. Bento Mo
Escrivente A

Av.09, em 31 de maio de 2005.-

Pelo requerimento mencionado na Av.07 desta, procede-se a presente para constar que **MARIA CRISTINA DE BARROS PARAHYBA**, atualmente encontra-se inscrita no CPF/MF sob o nº 044.136.258-38, conforme comprova o documento apresentado e microfilmado.-

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 8,31

Prot. 138.013

R.10, em 24 de junho de 2005.-

TÍTULO: VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado aos 9 de junho de 2005, em São Paulo-Capital, os proprietários **JOSÉ ROZENWAL PARAHYBA**, RG. nº 2.783.214-4-SP, e sua mulher **MARIA CRISTINA DE BARROS PARAHYBA**, RG. nº 3.578.400-3-SP, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula a **ROSEMARY CRISTINA GAETA CARNEIRO**, empresária, RG. nº 13.685.660-3-SP, CPF/MF nº 052.592.578-39, e seu marido **CLOVIS VERNIERI CARNEIRO**, advogado, RG. nº 13.197.674-6-SP, CPF/MF nº

- segue ficha 03 -

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO**

Bel. Antonio Bento Mota Dias
OFICIAL DELEGADO

Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias
OFICIAL SUBSTITUTO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula -37.734-	ficha -03-
------------------------------	----------------------

de Cotia *[Handwritten Signature]*
de Cotia, -- de -- de

088.840.008-07, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Estrada dos Galdinos nº 1.160, casa 99, nesta cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$ 450.000,00 pago da seguinte forma: R\$ 222.500,00 com recursos próprios (poupança já recebida); e R\$ 227.500,00 referente ao financiamento ora concedido, que será pago na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.

EU *[Handwritten Signature]* (BEL. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU *[Handwritten Signature]* (SUELI A. DOS SANTOS)

escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 930,09

R.11, em 24 de junho de 2005.-

TÍTULO: HIPOTECA.-

Pelo instrumento particular mencionado no R.10 supra, os proprietários ROSEMARY CRISTINA GAETA CARNEIRO e seu marido CLÓVIS VERNIERI CARNEIRO, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula em primeira, única e especial hipoteca em favor do **BANCO ABN AMRO REAL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.066.408/0001-15, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 3º andar, São Paulo-Capital, para garantia do financiamento concedido no valor de R\$ 227.500,00, que será pago em 180 meses, à taxa anual de juros nominal de 12,2842% a.a., efetiva de 13,0000% a.a.; taxa mensal de juros de 1,0237% a.m., Sistema de Amortização: SAC, com vencimento da primeira prestação em 09/07/2005, valor da primeira prestação: R\$ 3.733,47, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

EU *[Handwritten Signature]* (BEL. JOSÉ ROBERTO S. SANTOS) escrevente autorizado, digitei, EU *[Handwritten Signature]* (SUELI A. DOS SANTOS)

escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 689,86

Prot. 138.471

Av.12, em 20 de fevereiro de 2015. -

PENHORA.-

Em cumprimento ao TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO, passado em 18 de novembro de 2014, em Cotia-SP, assinado digitalmente por Rogério Nogueira, Diretor da 1ª Vara Cível - Foro desta comarca de Cotia-SP, extraído dos autos

(segue no verso)

MOD. 10

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cotia - SP

162652

11991-7 - AA



matrícula

37.734

ficha

03

do processo nº 0013068-37.2009.8.26.0152/01, da Ação de Cumprimento de Sentença - Liquidação / Cumprimento / Execução, movida por **SETES PARTICIPAÇÕES LTDA.**, em face de **YVONE VERNIERI CARNEIRO e outros**, procedo a presente para contar a **PENHORA** do imóvel desta matrícula, sendo nomeada como depositária a Sra. **ROSEMARY CRISTINA GAETA CARNEIRO**, CPF nº 062.592.578-39. Valor da ação: R\$ 48.287,28.-
O esc. autorizado Humberto Selo (Bel. Humberto H. S. Oliveira) Prot. 238.407 - H.S.
D. R\$ 99,98 (20%)

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE, que esta certidão, composta de 6, página(s), foi(ram) extraída(s) nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 37734, e sobre o imóvel da mesma não há quaisquer ônus ou alienações além do que nela contém, CONTRADITORIO(S):

até a data de 26/02/2015 09:14:43 as 09:49:17

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/85, e letra "n" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é **VÁLIDA POR 30 DIAS**, a contar da data da sua emissão. PROTOCOLO 238407

AS CUSTAS E EMOLUMENTOS REFERENTE À PRESENTE CERTIDÃO, FORAM NO RECIBO QUE FAZ PARTE INTEGRANTE DESTE TÍTULO.>

Cotia, 30 de fevereiro de 2015

Antonio Bento Mota Dias Junior
Escrivão

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA
Bel. Antonio Bento Mota Dias
Delegado
Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias
1º Substituto
Paulo Roberto Dias
Escrivão Autorizado
Rita de Cassia Rodrigues Buainain
Escrivão Autorizado
Antonio Bento Mota Dias Junior
Escrivão Autorizado

2.1.1 Região

Trata-se de uma região de uso residencial em condomínio fechado, com presença de casas de padrão superior a fino. A região é dotada de completa infra-estrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.



Figura 1: Croquis de Localização (Google Maps).



Figura 2: Vista aérea da região (Google Maps).



Avaliações e Perícias

2.2 Imóvel 2

Trata-se de uma área com galpão com piso inferior de área fabril e recepção, além de piso superior com escritório. Existe outro galpão. O imóvel encontra-se registrado sob nº 79.522 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS BARUERI - SP

Bel. Geraldo Lupo
Oficial Interino

Lupo

MATRÍCULA
79522

FOLHA
001.-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- UM TERRENO à TRAVESSA DO SOL e RUA LENITA, designado como sendo LOTE "B" do projeto de desdobro, na VILA AURORA, Sítio das Palmeiras, no Distrito e Município de Jandira, comarca de Barueri, Estado de São Paulo, com uma área de 5.328,78ms², com a seguinte descrição e confrontações:- ao lado direito de quem olha o terreno da Travessa do Sol, encontra-se o ponto de origem do quadrilátero, -- ponto B; do ponto B ao ponto C, na distância de 99,00ms com rumo 14^o 07' SW, confronta-se com a RUA PROJETADA LUCIANA; -- daí deflete à esquerda num ângulo de 114^o 04' do ponto C ao D, com rumo 48^o 53' SE, confronta-se com a RUA PROJETADA LENITA, na distância de 40,84ms; daí deflete à esquerda num ângulo de 90^o, do ponto D ao E, com rumo NE 47^o 24', na distância de 88,05ms confronta-se com a propriedade de Ezio de Oliveira Carneiro e outro; daí deflete à esquerda num ângulo de 90^o, do ponto E ao F, fechando o quadrilátero, no rumo de -- 48^o 52' NW, na distância de 80,20ms, confronta-se com a propriedade de Manoel de Mello, onde do ponto F ao A, encontra-se a Travessa do Sol, na largura de 6,00ms.-----

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 23124-23-30-0001-00000 e 23124-23-20-0533-00-000 maior área.-----

PROPRIETÁRIOS:- CYRO DE OLIVEIRA CARNEIRO, brasileiro, industrial, RG. 2.705.171 e sua mulher YVONNE VERNIERI CARNEIRO, do lar, brasileira, RG. 2.724.381, inscritos no CPF/MF. sob nº 010.028.308/00, residentes e domiciliados em São Paulo, - Capital, à rua Alberto Faria, 2354, City Pinheiros; e, EZIO DE OLIVEIRA CARNEIRO, brasileiro, industrial, RG. 1.575.461, e sua mulher DARCI VERNIERI CARNEIRO, do lar, brasileira, RG. 3.881.326, inscritos no CPF/MF. sob nº 098.405.168/68, - residentes e domiciliados à rua Guaiara 202, em São Paulo, - Capital, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77.-----

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/896; R.1/78.212 e matr. 79.520 deste Cartório.--

Barueri, 11 de abril de 1989.--

O ESC. AUT. *[Assinatura]* O OFICIAL *[Assinatura]*
(Amilton Franco)-----

(cont. no verso)



Avaliações e Perícias

Av.01 em 11 de abril de 1.989.-
Procede-se esta averbação, à vista do requerimento datado de 15 de março de 1.989, para constar que a presente matrícula, foi aberta em virtude do desdobra do imóvel da matrícula nº- 79.520 deste Cartório.- a requerimento dos proprietários.-
O ESCRIVENTE AUTORIZADO [assinatura] (Amilton Franco).-

R.02 em 23 de maio de 1.989.-
Por escritura pública lavrada aos 28/04/1.989, às Fls. 194,- do L^a 207, no 1^a Tabelionato de Notas de Barueri, re-ratificada por outra lavrada aos 12/05/1.989, à Fls. 240, do mesmo livro e notas, os co-proprietários EZIO DE OLIVEIRA CARNEIRO e sua mulher DARCI VERNIERI CARNEIRO, já qualificados, TRANSMITIRAM a título de PERMUTA os 50% (cinquenta por cento) que detinham no imóvel desta matrícula, a CYRO DE OLIVEIRA CARNEIRO e sua mulher YVONNE VERNIERI CARNEIRO, já qualificados, pelo valor de NCz\$28.32, em condições.-
O Escrevente Autorizado, [assinatura] (Carlos B. Hoffart).-

Protocolo Microfilme nº 104.854 Rolo:- 371

R.03 em 08 de agosto de 1.989.-
Pela Cédula de Crédito Industrial nº POC/AUT - 029/89, emitida em São Paulo-SP., aos 25 de julho de 1.989, os proprietários, CYRO DE OLIVEIRA CARNEIRO e s/m. YVONNE VERNIERI CARNEIRO, já qualificados, deram o imóvel desta matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO - S/A - BADESP, com sede em São Paulo-SP., na Avenida Paulista 1.776, CGC 62.847.231/0001-72, para garantia do crédito no valor de NCz\$805.831,00, com vencimento para o dia 09 de agosto de 1.995, pagáveis e liberada na forma constante do registro feito sob nº 2797 no L^a 03, deste Cartório, crédito esse concedido a TRS - INDUSTRIA DE ROLAMENTOS LTDA., com sede em São Paulo-SP., na Rua Memphis, 61/65, inscrita no CGC 43.699.438/0001-12, faz parte da presente garantia o imóvel objeto da matrícula 1258 do 10^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.-
O Escrevente Autorizado, [assinatura] (Carlos B. Hoffart).-

Protocolo Microfilme nº 110.855 Rolo:- 424

(cont. ficha 002)



Avaliações e Perícias

MATRÍCULA
79.522

FICHA
002

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 12.057-6

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 25 de outubro de 1991.

Av.04 em 25 de outubro de 1.991.-

Procede-se esta averbação, à vista do requerimento datado de 15/10/1.991, para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído um GALPÃO INDUSTRIAL, a Travessa do Sol, s/ nº, com a área de 1.785,00 metros quadrados, conforme faz prova o Auto de Vistoria, Habite-se ou ocupação, datado de 21/05/1.991, expedido pela Prefeitura Municipal de Jandira-SP., foi atribuído a construção o valor de R\$5.000.000,00 - O Escrevente Autorizado, (a) Carlos B. Hoffart.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.05 em 25 de outubro de 1.991.-

Procede-se esta averbação, à vista do requerimento datado de 15/10/1.991, para constar que foi apresentada com relação a construção mencionada na Av.04 supra, a CND N° 953.353, série B, datada de 08/10/1.991, expedida pela agência do MTPS-INSS, região fiscal de Cotia-SP., a qual fica arquivada neste Cartório, na pasta nº 19, sob o número de ordem 28.- O Escrevente Autorizado, (a) Carlos B. Hoffart. Protocolo Microfilme nº 127.007 Reto - 967

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.06 em 12 de maio de 1.992.-

Procede-se esta averbação, à vista do Instrumento de Cessão e Transferência de Crédito, firmado em São Paulo-SP., em 01/07/1.991, para constar que o BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BADESP. " em liquidação", CEDEU E TRANSFERIU os seus direitos creditórios decorrentes da Cédula de Crédito Industrial mencionada no R.03, ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede em São Paulo-SP., na Praça Antonio Prado nº 6, inscrito no CGC/MF. 61.411.633/0001-87, ficando o cessionário subrogado nos direitos, ações, privilégios e garantias do referido crédito.- O Escrevente Autorizado, (a) Carlos B. Hoffart.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.07 em 12 de maio de 1.992.-

Pelo Aditivo nº 01 à Cédula de Crédito Industrial - POC/AUT 029/89 objeto do R.03, emitido em São Paulo-SP., aos 11/07/1.991, fica aditada a referida cédula, para constar que a Diretoria do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, na qualidade de Interviente, através da Carta-Circular DEPOC/FINAME nº 05/91 de 10/06/91, autorizou a dilação do prazo de amortização da operação, contratada através da cédula ora aditada, mantendo-se inalterado o seu período de carência. Em razão da autorização supra mencionada a cláusula FORMA DE PAGAMENTO fica acrescida de mais 42 parcelas, em consequência, o vencimento final da cédula passa a ser de

(Continua no verso)

MATRÍCULA
79.522

FICHA
002

VERSO

09/02/99, sob as demais cláusulas constantes do aditivo averbado também sob o nº 02 no Registro 2.797 do Livro 03 de Registro Auxiliar deste Cartório.- O Escrevente Autorizado, (a) Carlos B. Hoffart. Protocolo Microfilme nº 130.370 Rolo:- 1.096

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

Av.08/79.522, em 18 de junho de 2.014.

RECONSTITUIÇÃO

Procede-se esta averbação, para constar que a ficha 002 da presente matrícula, foi nesta data reconstituída, em virtude de erro de impressão, sendo que a mesma encontra-se microfilmada e arquivada nesta Serventia.

O Oficial,

José Ricardo Marques Braz
Substituto Designado

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO - Alameda Araquá, 180 - Alphaville - Barueri/SP.
BEL CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA - OFICIAL

PEDIDO Nº 8398311 - DATA DO PEDIDO : 30/07/2014

Certifico que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a(s) ALIENAÇÃO(ÕES) E CONSTITUIÇÃO(ÕES) DE ÔNUS REAIS, até a data de 29 de julho de 2014, integralmente noticiados na presente cópia. Certifico ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica e fiel da ficha que se refere (Matrícula Nº 8879522), extraída nos termos do parágrafo 1º do artigo 13 da Lei Federal nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Barueri, 30 de julho de 2014.
Eu, _____ (Priscila Pellegrini Ribeiro), escrevente autorizada, subscrevo.

O Município de Jandira integrou o 11º Registro de Imóveis de São Paulo, no período de 01.01.1968 a 10.11.1968. Passou a integrar-se ao Registro de Imóveis de Cotia no período de 10.11.1968 a 13.10.1968 e atualmente integra-se a este Registro de Imóveis de Barueri - SP.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO. Item 12, letra "D" do provimento 58/89 - Norma da Corregedoria Geral da Justiça. (este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

2.2.1 Região

Trata-se de uma região de uso residencial em condomínio fechado, com presença de casas de padrão médio a superior. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.



Figura 1: Croquis de Localização (Google Maps).



Figura 2: Vista aérea da região (Google Maps).

(Assinatura manuscrita)



Avaliações e Perícias

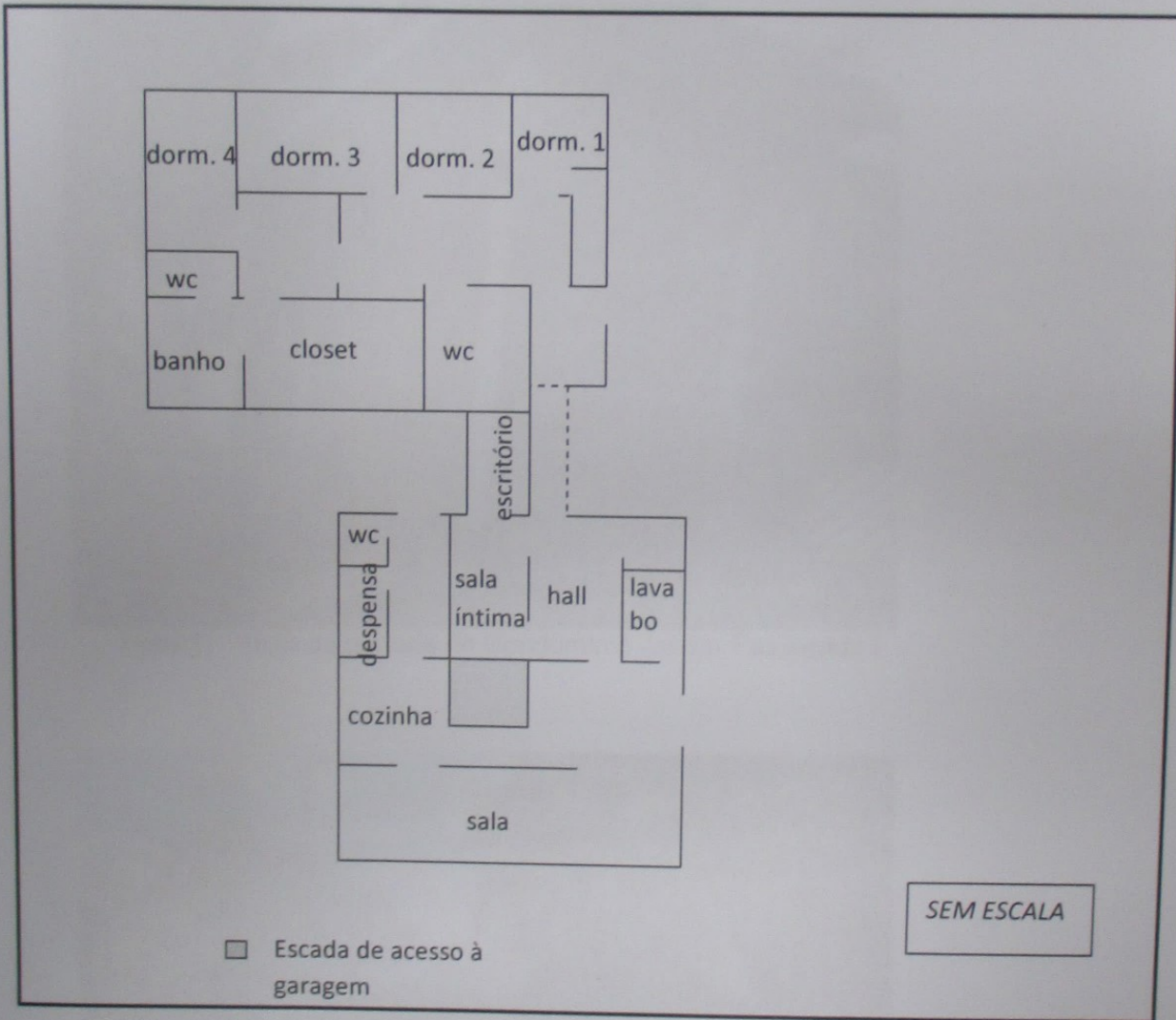
3. VISTORIA

3.1 Imóvel 1

A vistoria foi realizada em 23/06/2015, às 14h00, na presença do Sr. Clóvis Vernieri Carneiro. Durante a vistoria ficou constatado que o imóvel classifica-se como casa padrão superior, com 480m² de área construída.

A edificação possui idade aproximada de 20 anos e estado de conservação regular simples (C) segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).

3.1.1 Croquis do imóvel



3.1.2 Documentação Fotográfica



Foto 1: Vista da portaria do Condomínio Jardim Pasárgada I.



Foto 2: Vista da entrada do Condomínio Jardim Pasárgada I.

(Assinatura manuscrita)



Foto 3: Vista interna do Condomínio Jardim Pasárgada I.



Foto 4: Vista interna da entrada do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]



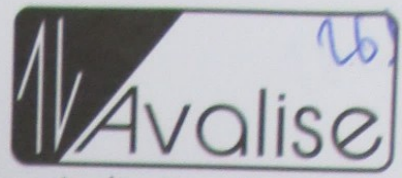
Foto 5: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.



Foto 6: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]

11 2017



Avaliações e Perícias



Foto 7: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.



Foto 8: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.

(Handwritten signature)



Foto 9: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.



Foto 10: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.



Foto 11: Vista da sala do imóvel avaliando.



Foto 12: Vista da cozinha do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]



Foto 13: Vista da cozinha do imóvel avaliando.



Foto 14: Vista da lavanderia do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]



Foto 15: Vista da despensa do imóvel avaliando.



Foto 16: Vista do WC de empregada do imóvel avaliando.

11 266



Avaliações e Perícias



Foto 17: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.



Foto 18: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.

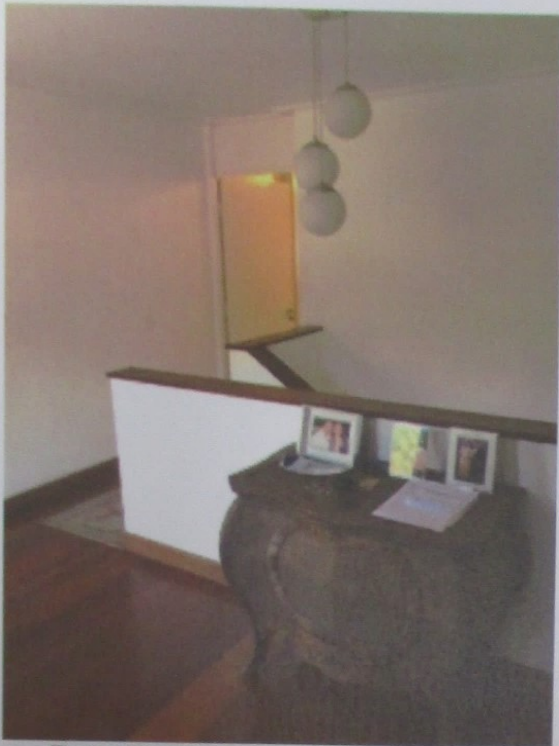


Foto 19: Vista do hall de entrada do imóvel avaliando.



Foto 20: Vista do lavabo do imóvel avaliando.

[Assinatura]



Foto 21: Vista do lavabo do imóvel avaliando.



Foto 22: Vista do da sala íntima do imóvel avaliando.



Foto 23: Vista da passagem para área dos dormitórios do imóvel avaliando.



Foto 24: Vista do escritório do piso superior do imóvel avaliando.





Foto 25: Vista da rouparia do imóvel avaliando.



Foto 26: Vista da passagem para área dos dormitórios do imóvel avaliando.

11 271



Avaliações e Perícias



Foto 27: Vista da passagem para área dos dormitórios do imóvel avaliando.



Foto 28: Vista da circulação área dos dormitórios do imóvel avaliando.



Foto 29: Vista da circulação área dos dormitórios do imóvel avaliando.



Foto 30: Vista do WC do dormitório1 do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]



Foto 31: Vista do dormitório1 do imóvel avaliando.



Foto 32: Vista da circulação área dos dormitórios do imóvel avaliando.



11 274



Avaliações e Perícias



Foto 33: Vista do dormitório2 do imóvel avaliando.



Foto 34: Vista do WC social do imóvel avaliando.



Foto 35: Vista do dormitório 3 do imóvel avaliando.



Foto 36: Vista do WC do dormitório 4 do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]



Foto 37: Vista do closet do dormitório 4 do imóvel avaliando.



Foto 38: Vista do WC do dormitório 4 do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]



Foto 39: Vista do piso inferior do imóvel avaliando.



Foto 40: Vista do piso inferior do imóvel avaliando.

(Handwritten signature)



Foto 41: Vista do piso inferior do imóvel avaliando.



Foto 42: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.



Foto 43: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.



Foto 44: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.



Foto 45: Vista externa da casa edificada do imóvel avaliando.



Foto 46: Vista da entrada do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]

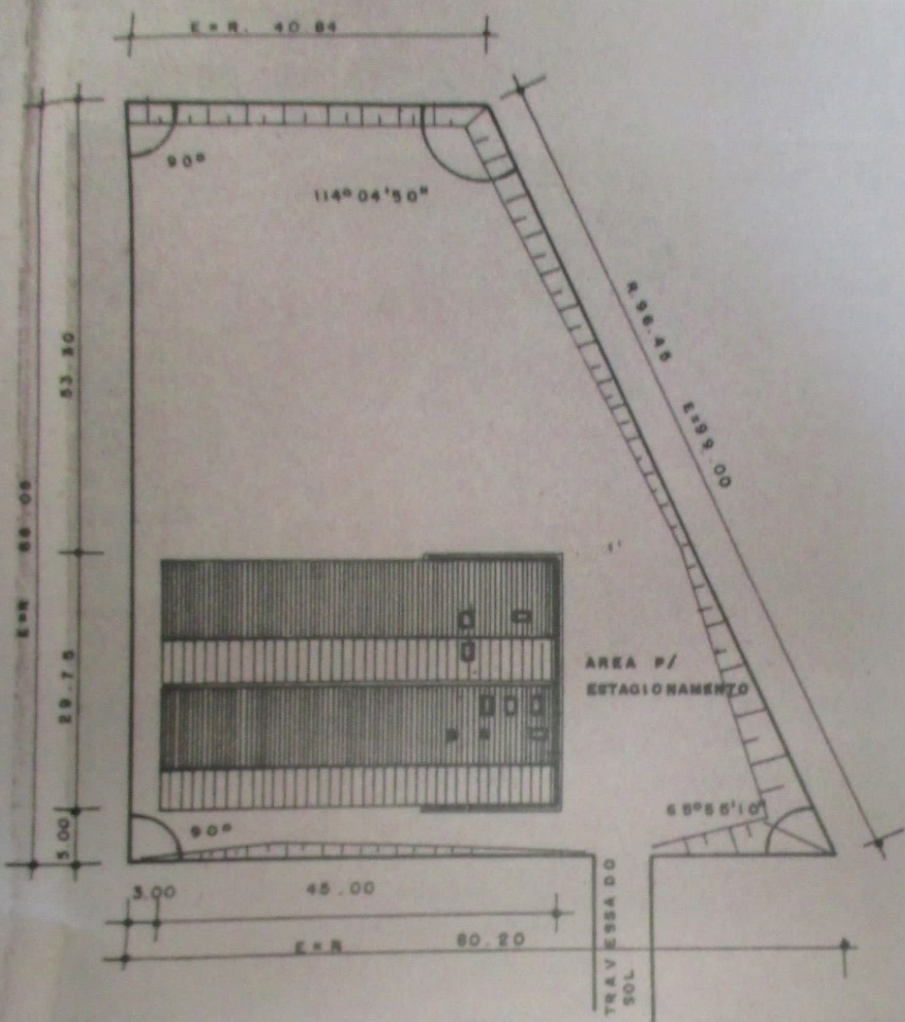


Avaliações e Perícias

3.2 Imóvel 2

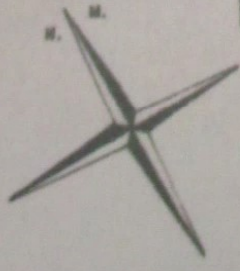
A vistoria foi realizada em 16/06/2015, às 13h00, na presença do Sr. Clóvis Vernieri Carneiro. Durante a vistoria ficou constatado que o imóvel classifica-se como área com galpão industrial.

O galpão possui padrão médio, idade aproximada de 30 anos e estado de conservação necessitando de reparos simples (e) segundo Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo).



IMPLANTAÇÃO.

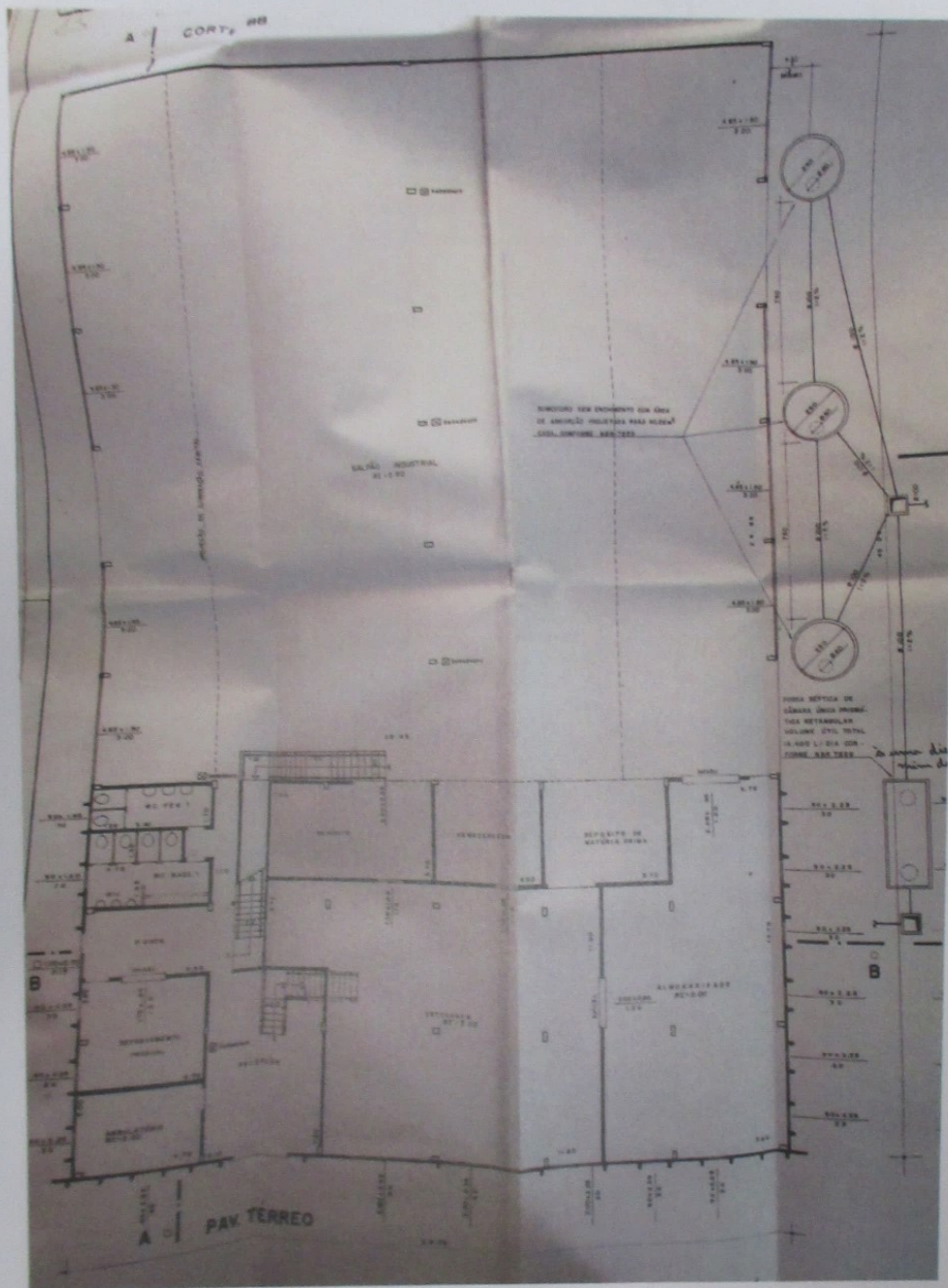
ESC. 1:750



[Handwritten signature]

3.2.1 Croquis do imóvel

Piso Térreo:



3.2.2 Documentação Fotográfica



Foto 47: Vista da entrada do imóvel avaliando.

(Handwritten signature)



Foto 48: Vista da entrada do imóvel avaliando.



Foto 49: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 50: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 51: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 52: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 53: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]



Foto 54: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 55: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 56: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 57: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 58: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 59: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 60: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 61: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 62: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 63: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 64: Vista da entrada do imóvel avaliando.



Foto 65: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 66: Vista interna do terreno e externa da edificação do imóvel avaliando.



Foto 67: Vista do piso mezanino do galpão.

[Handwritten signature]



Foto 68: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 69: Vista do WC (escritório) do piso mezanino do galpão.

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



Foto 70: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 71: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 72: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 73: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 74: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 75: Vista do piso mezanino do galpão.

[Handwritten signature]



Foto 76: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 77: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 78: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 79: Vista do piso mezanino do galpão.

[Handwritten signature]



Foto 80: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 81: Vista do piso mezanino do galpão.





Foto 82: Vista do piso mezanino do galpão.



Foto 83: Vista da escada de acesso entre pisos do galpão.



Foto 84: Vista do piso térreo (WC) do galpão.



Foto 85: Vista do piso térreo (WC) do galpão.



Foto 86: Vista do piso térreo (WC) do galpão.



Foto 87: Vista do piso térreo (refeitório) do galpão.



Foto 88: Vista do piso térreo (refeitório) do galpão.



Foto 89: Vista da área fabril do galpão.



Foto 90: Vista da área fabril do galpão.



Foto 91: Vista do piso térreo do galpão.



Foto 92: Vista do piso térreo do galpão.



Foto 93: Vista do piso térreo (WC) do galpão.

[Handwritten signature]



Foto 94: Vista do piso térreo (recepção) do galpão.



Foto 95: Vista do piso térreo (recepção) do galpão.



Foto 96: Vista do piso térreo (recepção) do galpão.



Foto 97: Vista do piso térreo (recepção) do galpão.



Foto 98: Vista do piso térreo do galpão.



Foto 99: Vista do piso térreo do galpão.



Foto 100: Vista do piso térreo do galpão.



Foto 101: Vista do piso térreo do galpão.



Foto 102: Vista do piso térreo do galpão.



Foto 103: Vista do galpão dos fundos.



Foto 104: Vista do galpão dos fundos.



Foto 105: Vista do galpão dos fundos.

Handwritten signature or initials.



Foto 106: Vista do galpão dos fundos.



Foto 107: Vista do galpão dos fundos.

[Handwritten signature]

4. AVALIAÇÃO

4.1 Metodologia

O presente trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP – 2005 e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado através da técnica de Tratamento por fatores para o valor do terreno e Método Evolutivo para o valor total do imóvel.

O Método Comparativo de dados de mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados foi efetuada com o uso de tratamento por fatores que consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

O método evolutivo consiste em partir do valor do terreno e somar a este o valor da construção devidamente depreciada pelo estado de conservação e idade da mesma. Para isso foi utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP.

Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado



Avaliações e Perícias

F_t = de acordo com a testada do lote;

F_p = de acordo com a profundidade do lote;

F_L = de acordo com a localização do imóvel;

F_T = de acordo com a Topografia do terreno

Foi considerado Fator de oferta, que deprecia o valor anunciado em 10%. Esse fator leva em conta a elasticidade dos negócios à vista comparados ao valor ofertado e é amparado na Norma Técnica ABNT NBR 14653-2.

4.2 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

$$\Rightarrow \text{Valor do imóvel} = V_t + V_b$$

Onde,

V_b = valor das benfeitorias em R\$

V_t = valor do terreno em R\$

$$\Rightarrow V_t = A_t \times q$$

Onde,

A_t = área do terreno em m^2

q = valor unitário em R\$/ m^2

$$\Rightarrow V_b = A_c \times Fob \times IC \times R8N$$

Onde,

A_c = área construída em m^2

$R8N$ = R\$ 1.223,26/ m^2

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}}$$

$$Fob = R + k \times (1 - R)$$

R = 20% (valor residual)

Obs.: K é obtida na Tabela da página 35 Do Estudo Edificação de Valores de Venda – editado em agosto de 2007.



4.3 Valor de mercado Atual do Imóvel (V)

4.3.1 Valor do Imóvel 1

- Valor do terreno

$$Vt = At \times q \text{ (anexo)}$$

$$Vt = 1.450,11m^2 \times R\$ 637,82/m^2$$

$$Vt = R\$ 924.909,16 \text{ (agosto/2015)}$$

- Valor da benfeitoria

Idade = 20 anos

%vida Referencial = 28%

Ic = 1,572 (padrão superior)

Ac = 480m²

Estado de conservação = c

K = 0,800

Fob = 0,840

Vb = Ac x Fob x IC x R8N

$$Vb = 480m^2 \times 0,840 \times 1,572 \times R\$ 1.223,26/m^2$$

$$Vb = R\$ 775.339,38 \text{ (agosto/2015)}$$



Avaliações e Perícias

35

- Valor do imóvel

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = R\$ 924.909,16 + R\$ 775.339,38$$

$$V_i = R\$ 1.700.248,54 \text{ (agosto/2015)}$$

"11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência."

$$V = R\$ 1.700.000,00 \text{ (agosto/2015) - um milhão e setecentos mil Reais}$$

4.3.2 Valor do Imóvel 2

- Valor do terreno

$$V_t = A_t \times q \text{ (anexo)}$$

$$V_t = 5.328,70\text{m}^2 \times \text{R\$ } 705,33/\text{m}^2$$

$$V_t = \text{R\$ } 3.758.491,97 \text{ (agosto/2015)}$$

Existe característica no imóvel avaliando que deve ser analisada e não pode ser aferidas no cálculo de Tratamento por Fatores pois na amostra utilizada o Fator não foi homogeneizante. Conclui-se desta forma, que para a análise deste caso, é necessário utilizar-se do bom senso do avaliador, que inclusive está previsto em Norma Técnica, com o nome de "CAMPO DE ARBITRIO", transcrito a seguir:

"11.5 Campo de Arbitrio

O campo de arbitrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar como campo de arbitrio da avaliação, desde que, devidamente fundamentado pela existência de características do avaliando não contempladas no tratamento dos elementos amostrais"

A característica que esta signatária considera influenciante na decisão de compra de imóvel industrial que não foi contemplada no cálculo é a distância do imóvel até a rodovia. A distância do imóvel avaliando até a rodovia é muito superior aos elementos comparativos utilizados. Desta forma, o unitário calculado é o valor majorado ao unitário do imóvel em tela. Desta forma, foi depreciado o valor unitário do imóvel em 15% devido à este fator.

Sendo assim, o valor encontrado para o terreno é:

$$V = R\$ 3.758.491,97 * 0,85 = R\$ 3.194.718,18 \text{ (agosto/2015)}$$

- Valor da benfeitoria

Idade = 30 anos

%vida Referencial = 38%

Ic = 0,972 (padrão médio)

Ac = 1.785m²

Estado de conservação = e

K = 0,604

Fob = 0,683

Vb = Ac x Fob x IC x R8N

Vb = 1.785m² x 0,683 x 0,972 x R\$ 1.223,26/m²

Vb = R\$ 1.449.585,93 (agosto/2015)



- Valor do imóvel

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = R\$ 3.194.718,18 + R\$ 1.449.585,93$$

$$V_i = R\$ 4.644.304,11 \text{ (agosto/2015)}$$

"11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência."

V = R\$ 4.600.000,00 (agosto/2015) - Quatro milhões e seiscentos mil Reais



5. CONCLUSÃO

5.1 Imóvel 1

O valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito a Rua Armênia, 18, Moinho Velho, Cotia, São Paulo registrado sob nº 37.734 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia é de:

V = R\$ 1.700.000,00 (agosto/2015) - um milhão e setecentos mil Reais

5.2 Imóvel 2

O valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel sito a Travessa do Sol, Vila Aurora, Jandira, São Paulo registrado sob nº 79.522 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri é de:

V = R\$ 4.600.000,00 (agosto/2015) - quatro milhões e seiscentos mil Reais

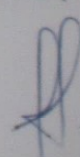
324

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 Declaração de Conformidade com o Código de Ética

A signatária atesta que a presente perícia obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

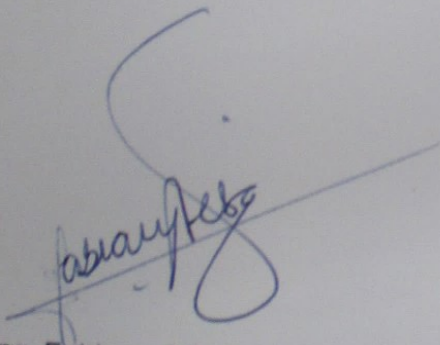
- A signatária inspecionou pessoalmente o imóvel referido no presente laudo.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- A signatária não tem inclinações nem interesse em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco em relação à solicitante.
- No melhor conhecimento e crédito da signatária, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Este laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Resolução no. 205, de 30 de setembro de 1971).

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials 'P.P.', is located below the list of principles.

6.2 Termo de Encerramento

O presente Laudo Técnico consta de 85 (oitenta e cinco) laudas, todas elas rubricadas nos seus anversos, exceto esta última que está datada e assinada, além de anexos com amostras e cálculos.

São Paulo, 20 de agosto de 2015.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fabiana Albano', written over a horizontal line.

Eng. Fabiana Albano

Perita Judicial

Engenheira Civil

CREA 5061498042

Pós-graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia

www.avalise.com.br

10
9.
0
"