

2318
e

EXMO. SENHOR DOUTOR ALEXANDRE BUCCI JUÍZ
DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL

ILMO. SENHOR DOUTOR JORGE T. UWADA
DIGNÍSSIMO ADMINISTRADOR JUDICIAL NOS AUTOS DA
FALÊNCIA DE NESTOR S/A INDÚSTRIA METALÚRGICA

PROCESSO : nº 0097853-80.1975.8.26.0100
REQUERENTE : VELMAT EMBALAGENS LTDA.

3º OF. FALÊNCIAS 06/FEV/2018 1631000100008

I. 19

GIL MENDES COELHO E MELLO, Arquiteto, CAU / SP A 86677 - 8
Perito nomeado e compromissado nos autos supra e que tramitam por este INCLITO
JUÍZO, vem, após estudo do problema, vistorias do imóvel, diligências e consulta aos
autos apresentar a V.Exª suas conclusões consubstanciadas no presente

*J. Antunes a pedido
em cartório. Já se dá ciência no
cartório, autos e MP.*

L a u d o

Apri, vem com carde H.

SA 06/02/18

Tiago Henriques Papalerra Limongi
Juz de Direito

Página 1

Q

2319

u

ÍNDICE GERAL

	Capa	1
	Índice Geral	2
01	Preliminares	3
02	Vistorias	3
	2.1 Dos Logradouros	
	2.2 Do Terreno	
	2.3 Do Imóvel	
	2.4 Análise Registrária	
03	Avaliação do Imóvel (outubro / 2017)	4
04	Validade do Laudo	5
05	Conclusão	6
06	Relação de Anexos	7
07	Encerramento	8

u

01 - PRELIMINARES

2320
e

Trata - se de AÇÃO 129 - FALÊNCIA ocorrida em **29.11.1975** de Empresa instalada em imóvel da rua QUITANDUBA, 136 - CAXINGUI (BUTANTÃ) x VIELA
O signatário foi honrado com a indicação pelo INSIGNE ADMINISTRADOR JUDICIAL , em 27. 06. 2017 anuída -" pari passu" pelo EXMO. SENHOR
DOCTOR JUIZ DE DIREITO ALEXANDRE BUCCI Titular
E. 10ª Vara Cível do Fórum Central da Capital , para avaliação do imóvel de NESTOR S/A INDÚSTRIA METALÚRGICA , em data de 30.08.2017

As chaves do imóvel foram retiradas em CARTÓRIO para ser possível adentrá -lo .

Há impugnação quanto ao valor de locação das instalações industriais da NESTOR conforme o Embargante ROLF PETER SEITZ (ver Anexo 4)

02. VISTORIAS

O subscritor se reporta especificamente ao teor dos Anexos 5.I a 5.IV onde estão detalhados os pontos mais relevantes, e genericamente , ao conteúdo dos demais Anexos . As 109 fotos impressas em 91 páginas darão ideia das dificuldades enfrentadas por qualquer Expert para se inteirar da Perícia

As 5 vistorias do IMÓVEL DA NESTOR - foram efetuadas nas seguintes datas :

- 1ª) dia 15.11.2017 - quarta-feira - Feriado Nacional - Proclamação da República
- 2ª) dia 20.11.2017 - segunda-feira - Feriado Nacional - Dia da Consciência Negra
- 3ª) dia 26.11.2017 - domingo
- 4ª) dia 03.12.2107 - domingo
- 5ª) dia 10.12.2017 - domingo

ANÁLISE REGISTRÁRIA

2321
e

- A) **Transcrição 110.495 de fevereiro de 1973**, a NESTOR adquiriu de NICOLA MIHAJLOVIC o imóvel de 30m x 77,20 m e área de 2.316,00 m²; - fls. 1387 (4º vol. dos autos);
- B) ESCRITURA DE DAÇÃO em pagamento em data de **28.2.1975** conforme **Transcrição 133.378** do 10º R.I para COMPANHIA PRODUTORA DE CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS, para a qual transferiu o domínio do imóvel;
- C) CANCELAMENTO da citada **Transcrição** consoante teor de OFÍCIO de fls. 1420 (4º vol. dos autos) retornando destarte o domínio para a NESTOR, em **28.05.1986**;
- D) O Perito anterior, em 2012, por ocasião de vistoria ao imóvel da NESTOR, obteve do ocupante da época, a empresa NEUMANN, COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA LTDA. - EPP cópia xerográfica da **Escritura de Compra e Venda de 13.02.1976** relativa à aquisição do imóvel referente à **Transcrição 110.495**, imóvel esse adquirido da COMPANHIA PRODUTORA DE CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTOS (Anexo 2),

9

03 - AVALIAÇÃO (outubro / 2017)

2322
u

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL INDUSTRIAL SITUADO À
RUA QUITANDUBA Nº 136 - CAXINGUI - ZONA OESTE DA
CAPITAL

- a) A determinação do Capital - Imóvel faz - se através do Método Indireto de Avaliação
- b) No caso específico do imóvel avaliando o signatário pôde adotar o MÉTODO INDIRETO DE AVALIAÇÃO . Em que pese o montante de 16 amostras constantes do Anexo 5.IV - PESQUISA IMOBILIÁRIA - , foram descartadas de imediato 5 por possuírem área incompatível com a do avaliando (menores que 500,00 m²); do restante - 11 - 4 foram as que melhor se ajustaram aos parâmetros exigidos, conforme explicitado na TABULAÇÃO do ANEXO 5.II
- c) Ànalisou - se cada amostra individualmente, mormente quanto ao FATOR DE DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO denominado COEFICIENTE DE ROSS / HEIDECK ou F_{OC} entre outros ; apenas 1 se enquadrou como tal ;
- d) Computou - se a área de construção desta :
- e) Embasada em PESQUISA IMOBILIÁRIA adrede preparada , ela foi objeto de análise acurada para constatação de sua conformidade ;
- f) As amostras são de novembro de 2017, portanto recentíssimas ;
- g) As 4 amostras eleitas ensejaram a obtenção do unitário final de terreno para outubro de 2017 no valor R\$ 3.728 ,00 / m², consistente com a situação fática atual ;

Tudo conforme pormenorizado no Anexo 5.II - " Unitário de Terrenos " para out / 2017 .

Estabelecidos os parâmetros, o signatário irá apurar o valor à vista de mercado para venda do imóvel da rua QUITANDUBA, 136 localizado no Bairro do CAXINGUI (BUTANTÃ) . De se destacar que o imóvel faz esquina com VIELA cujas medidas apuradas " in loco " são discriminadas a seguir

9

O terreno da NESTOR possui área de 2.100,30 m². (30,00 m x 62,80) + (30,90 m x 7,00 m (216,30 m²). A faixa de terreno de ROLF PETER ZEITZ mede 2,00 m de frente, para a rua Quitanduba; nos fundos, afunila para 1,90 m e possui 62,80m de profundidade (área de 122,46 m²), Conforme informado, os terrenos xifópagos fazem esquina com VIELA) - ver Anexos 3 - Planta e 7 - Fotos em n° de 108. Provavelmente, a faixa foi remanescente de lote que hoje constitui a VIELA (continuação da rua Campos do Jordão).

As construções existentes no terreno da NESTOR estão discriminadas, tanto quanto sua classificação, quanto suas áreas no anexo 5.III

A Fórmula para AVALIAÇÃO DO TERRENO é

$$V_I = V_U \times A, \text{ onde}$$

V_I = valor do imóvel; é a incógnita

V_U = valor unitário de terreno para outubro de 2017 = R\$ 3.728,00 / m² (anexo 5.II)

A = área do terreno 2.100,30 m² (ver acima)

Substituindo e operando a fórmula supra, com introdução dos fatores formato e topografia vem:

$$V_I = R\$ 3.728,00 / m^2 \times 2.100,30 m^2 = R\$ 7.830.000,00$$

VALOR DO TERRENO DE 30,00 DE FRENTE

R\$ 7.830.000,00

VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Apuradas, em detalhe, no Anexo 5.III, seu montante é de R\$ 1.207.000,00 -- out / 2017

R\$ 1.207.000,00
VALOR DO IMÓVEL DA NESTOR

2324
e

R\$ 9.037.000,00

VALOR DO IMÓVEL DO EMBARGANTE
ROLF PETER SEITZ (anexo 2)

Trata-se em realidade do terreno da NESTOR , cujo valor é de

R\$ 9.037.000,00 - out / 2017

Valor da faixa de 2,00 de frente, 1,90 de fundos , 68,20 de profundidade e área de 122,46 m²
(esquina com a Viela)

Para não pecarmos por exageros , adotaremos o unitário de R\$ 4.300,00 / m² . Então seu valor
seria de R\$ 4.300,00 / m² (os valores unitários de terrenos estão na razão inversa de suas
áreas , isto é , quanto menor a área , maior o unitário) x 122,46 m² que resulta em

R\$ 526.600,00 - out / 2017

VALOR DE LOCAÇÃO DA NESTOR CONTESTADA PELO EMBARGANTE
R\$ 9.037.000,00 x 0,065 / 12 = R\$ 48.000,00 a.a com utilização de taxa de 6,5% ao ano).

ALUGUEL MENSAL : = R\$ 48.000,00. / mês - out / 2017 .

Peço vênia , para fazer minhas as judiciosas ponderações de fls. 1873 e 1874

R\$ 48.000,00 / mês - out / 2017

2325

(hoje o mercado é comprador, é locatário - são estes que estabelecem o quantum a ser estipulado, sob risco de não haver negócio; há que se primar pela razoabilidade e equidistância nas transações atuais).

04 - VALIDADE DO LAUDO outubro de 2017

05 - CONCLUSÃO

Do exposto, pode-se deduzir :

- 1) Localização em área com acesso fácil através de eficiente Corredor Viário - avenidas 9 de Julho, Europa, Cidade Jardim, Lineu de Paula Machado, , São Valério e Prof. Francisco Morato ;
- 2) A topografia do terreno - totalmente plano - é bastante favorável à finalidade de Incorporação Edilícia ; no momento, já há 3 nas imediações concluídos e habitados;
- 3) Terreno de 2.100,30 m² - com boas proporções frente / fundos
- 4) De se destacar que a região situa-se em área estratégica -ao lado do MORUMBI com velocidade de vendas bastante expressiva (venda total rápida já na planta);
- 5) Proximidades do Estádio do Morumbi e Jockey Club ;
- 6) O quantum apurado pelo subscrito é consentâneo com mercado imobiliário local e seu valor de venda à vista (leilão) é consistente , para out/17 ;
- 7) Com certeza , por ocasião do Leilão Eletrônico, seu arremate será sem traumas e célere
- 8) *Uma referência " en passant " ao trabalho ingente e honesto do anterior Perito. Felizmente observado com muita propriedade pelo conceituado Causídico (fls. 1873 - 7º vol. dos autos). Trabalhos de Engenharia de Avaliação desse jaez valorizam-na sobremaneira. Parabéns ao valoroso Expert.*

06 - RELAÇÃO DE ANEXOS - I. 19

2326
e

NESTOR S/A - INDÚSTRIA METALÚRGICA - 10ª V. CÍVEL

1. Localização do Imóvel da NESTOR - rua Quitanduba nº 136 - Bairro Caxingui - Zona Oeste da Capital - Folha 11 E - Quadrícula A.1 do MOC
Inscrição Municipal (CCM) : **101.554.0035 -4**
2. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU - Exercício 2017
3. Planta (configuração) da NESTOR na escala 1 : 150
4. Escritura de Compromisso de Compra e Venda - 1º Traslado
ROLF PETER SEITZ
5. Unitário de Terreno (outubro / 2017)
 - I - Valor da Construção na AMOSTRA de nº 4 - fls. 13
 - II - Tabulação para Apuração do Unitário Final de Terreno com Fator Oferta e utilização de *Inferência Estatística*
 - III - Cálculo da Área Construída do Terreno Industrial
 - IV - Pesquisa Imobiliária - 16 amostras de 13 de novembro de 2017 - portanto recentíssima
6. Tabela com apuração dos Fatores de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (da construção) - F_{OC} - item V da V.E.I.U. VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE / SP - PENHA CIRCULAR - RIO DE JANEIRO / RJ
 - I - F_{OC} da Construção na Amostra 4 - fls. 13
 - II . F_{OC} das 11 Construções no imóvel da NESTOR
7. Fotos : total de 109 fotos impressas em 91 páginas.

e

07 - ENCERRAMENTO

2327

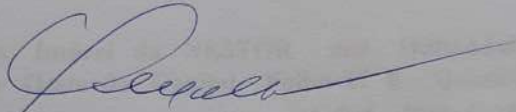
u

Consta o presente laudo pericial - avaliatório, do total de folhas abaixo indicado, digitado e impresso em folhas soltas, sendo esta última folha, datada e assinada.

Conforme noticiado no item anterior, seguem 7 (sete) Anexos e 6 Complementares. Todos elucidativos.

Termos em que Pede Deferimento

São Paulo, 05 de fevereiro de 2018 - segunda-feira



Gil Mendes Coelho e Mello
Arquiteto - CAU/SP A 86077-8
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
de São Paulo - IBAPE / SP

RG : 2.609.945 - 7 SSP / SP
CPF : 067326158 - 15
e-mail : gilmendescoelhoemello@yahoo.com.br
Celular (Vivo) : (5 5 1 1) 9 9 6 2 3 - 1 6 3 1

Rua Cubatão, 372, Aptº 72 - Paraíso - Fone : (01) 3887.3650 - Cel. 99623.1631 - São Paulo

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA FÓRUM CENTRAL
CÍVEL JOÃO MENDES JUNIOR

1790

J. C.
W. 3/7/12

PROCESSO Nº 583.00.1975.097853-9

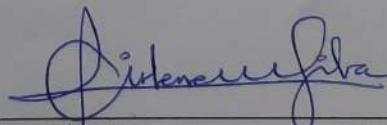
André Pasquale Rocco Scarpone
Juiz de Direito

CIRLENE MENDES DA SILVA arquiteta inscrita no CAU/SP sob nº 37.804-6, perita nomeada nos Autos da **AÇÃO FALÊNCIA**, promovida por **NESTOR S/A INDÚSTRIA METALÚRGICA**, tendo procedido as diligências que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Excia. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO PERICIAL

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

São Paulo, 02 de Julho de 2012.



Arq^a Cirlene Mendes da Silva
CAU/SP Nº 37.804-6

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP - sob nº 1033

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP / IBAPE-SP

1791
1

ÍNDICE

1. PRELIMINARES	
2. ANÁLISE DOCUMENTAL	3
2.1. IMÓVEL FALIDA	4
2.2. IMÓVEL EMBARGANTE	4
2.3. CONFRONTAÇÃO IMÓVEL FALIDA X IMÓVEL EMBARGANTE	7
2.4. ANÁLISE DA ATUAL OCUPAÇÃO	9
3. VISTORIA	10
3.1. LOCALIZAÇÃO	14
3.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	14
3.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL - MASSA FALIDA	16
3.4. ÁREAS CONSTRUÍDAS - MASSA FALIDA	16
3.5. CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	18
3.6. ESTADO DE CONSERVAÇÃO	20
4. AVALIAÇÃO	20
4.1. METODOLOGIA ADOTADA	22
4.2. VALOR DO TERRENO	22
4.3. VALOR DA CONSTRUÇÃO	24
4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VI)	25
4.5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	27
4.6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	27
5. CONCLUSÃO	28
6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	29
7. ENCERRAMENTO	33
	62

aug

LAUDO

1. **PRELIMINARES**

O objetivo principal da presente perícia é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel situado na Rua Quitanduba nº 136, Butantã, São Paulo, SP, para a data de junho de 2012.

Através do R. Despacho de fl. 1748, o MM. Juiz de Direito requer que além da avaliação do imóvel também seja analisada:

- A possibilidade de desmembramento entre os imóveis de propriedade da falida e do embargante Rolf Peter Seitz;
- As áreas da falida e do embargante Rolf Peter Seitz, proprietário do terreno confrontante à esquerda do terreno da falida (de quem da rua olha), área esta incorporada à área maior;
- Análise se o contrato de locação juntado às fls. 1635 / 1636 abrange a área da falida.

Através do citado Despacho, a signatária foi nomeada Perita Judicial.

A vistoria no imóvel foi realizada na data de 14 de junho de 2012.

Para a realização da presente Perícia, com anuência do síndico da Massa Falida e do Ministério Público, foram considerados pela signatária os seguintes documentos juntados nos Autos:

- Laudo Judicial juntado às fls. 1293 a 1320, incluindo planta de arquitetura;
- Laudo Judicial juntado às fls. 1340 a 1360.

Considerando o objetivo da avaliação, o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo.

Foi indicado como Assistente Técnico do Embargante o Engº Rafael Victor Cavalcante, entretanto o mesmo não participou da vistoria devido à viagem.

1793
1

2. **ANÁLISE DOCUMENTAL**

2.1. **Imóvel Falida**

De acordo com a certidão do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, juntada às fls. 1387 dos Autos, pela Transcrição nº 110.495 de **fevereiro de 1973**, Nestor S/A Indústria Metalúrgica adquiriu de Nikola ou Nicola Mihajlovic e s/m o imóvel com 30,00 m de frente, igual largura nos fundos, por 77,20m da frente aos fundos, totalizando a área de terreno de 2.316,00m².

Segundo a citada certidão o imóvel possui a seguinte configuração:



Através de Escritura de Dação em Pagamento de **28 de fevereiro de 1975**, Transcrição nº 133.378 do 10º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel passou para domínio da Cia Produtora de Crédito, Financiamento e Investimentos.

4 *cmg*

Segundo ofício juntado às fls. 1420 dos Autos, datado de **28 de maio de 1986**, a Transcrição nº 133.378 foi cancelada tendo em vista a Ação Revocatória, **retornando o imóvel ao domínio de Nestor S/A Indústria Metalúrgica.**

Em vistoria a signatária obteve do atual ocupante do imóvel - empresa Neumann Comércio e Distribuidora Ltda. EPP, cópia da Escritura de Venda e Compra datada de **13 de fevereiro de 1976**, relativa à aquisição do imóvel da Transcrição nº 110.495, adquirido da Cia Produtora de Crédito, Financiamento e Investimentos, juntada no Anexo III deste Laudo.

O histórico tabular da área pode ser representado da seguinte forma:



scms

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1795
/



Foto 01: Vista das testadas dos imóveis, estando à esquerda da foto (portão), o terreno do Embargante (faixa de 2,00m da esquerda para a direita, a partir da divisa esquerda).

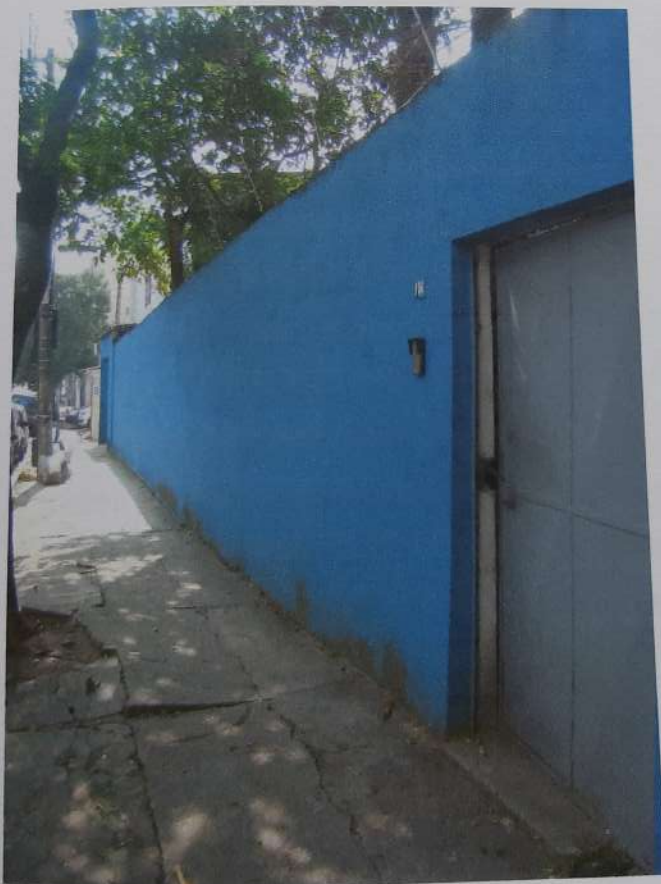


Foto 02: Vista da testada do imóvel da falida.

Handwritten signature

1796
/

2.2. Imóvel Embargante

O imóvel do embargante Rolf Peter Seitz, matriculado sob nº 20.080 do 18º Serviço de Registro de Imóveis, juntado à fl. 1524 dos Autos, possui 2,00m de frente, igual largura nos fundos, por 77,20m da frente aos fundos, encerrando a área de terreno de 154,40m².

Segundo a citada certidão o imóvel possui a seguinte configuração:



Embora não estejam claros as posições dos antigos confrontantes e a ordem dos mesmos na descrição (se de quem de dentro do imóvel olha, ou de quem da rua olha), pela distância à antiga Estrada do Caxingui, denominação atual Avenida Profº Francisco Morato, pelo emplacamento do confrontante à esquerda do Embargante (nº 170 da Rua Quitanduba) e pela posição do terreno citado como compromissado a Rolf Peter Seitz, a configuração mais provável é a apresentada no croqui acima apresentado.

7
cml

1797

Cabe consignar que nos documentos analisados não é citada a confrontação com a Rua Campos do Jordão, conforme verificado em vistoria e constante em mapas de localização.

O histórico tabular da área pode ser representado da seguinte forma:

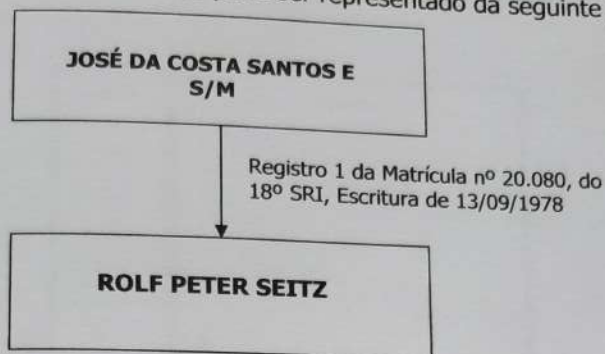


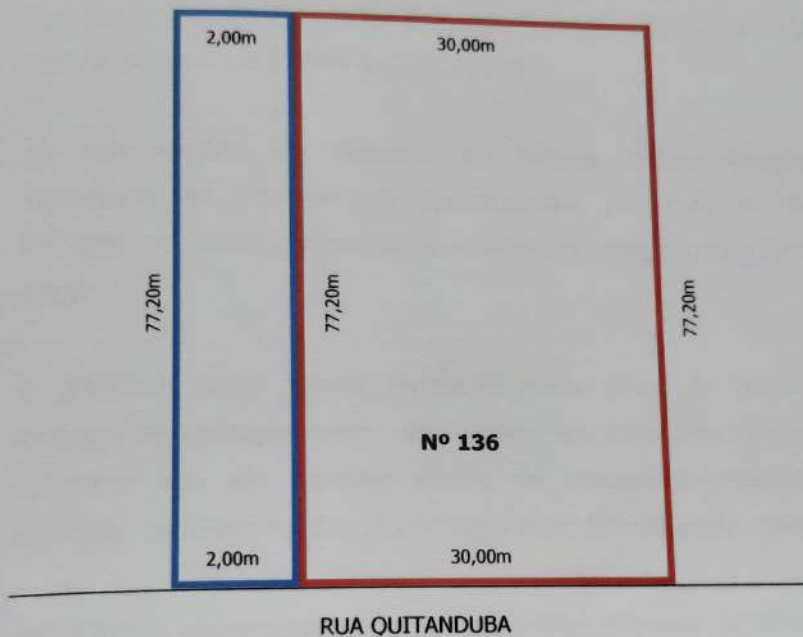
Foto 03: Vista da testada do imóvel do Embargante, faixa de 2,00m a partir da divisa à esquerda da fotografia.

CMS

1798
/

2.3. Confrontação Imóvel Massa Falida x Imóvel Embargante

Pelas informações obtidas em vistoria e segundo o exposto nos itens 2.1 e 2.2 deste capítulo, o terreno do Embargante situa-se à esquerda, de quem da rua olha, do terreno da massa falida, conforme configuração apresentada abaixo:



Pela vista aérea:



9 *cml*

2.4. Análise da atual ocupação

Conforme será demonstrado no próximo capítulo e no Relatório Fotográfico deste Laudo, os imóveis de propriedade da massa falida de Nestor S/A Indústria Metalúrgica e do Embargante Rolf Peter Seitz, **estão unificados pelo uso para indústria de embalagens plásticas**, empresa Neumann Comércio e Distribuidora Ltda. EPP, que segundo informações obtidas em vistoria, pertence aos filhos do Embargante.

As construções do terreno da Massa Falida encontram-se separadas do terreno do Embargante, possuindo no imóvel do Embargante apenas pavimentação e cobertura independente do galpão da falida.

A cobertura acima citada, existente nesta faixa de propriedade do Embargante, **atinge cerca de 2,00m da área da Massa Falida**, cobertura esta em péssimo estado de conservação em sua grande extensão, conforme verificado nas fotografias 07 a 09 deste capítulo.

Desta forma, provavelmente serão necessárias reformas de adequação para a separação total dos imóveis, tais como, instalação elétrica, hidráulica, fechamentos de alvenaria e retirada, ou reforma, da cobertura, **mas nada que impeça a total separação dos imóveis**.

Cabe consignar que não constam nos Autos documentos de unificação dos títulos de domínio dos imóveis, bem como não constam processos de remembramento dos mesmos pela Prefeitura do Município de São Paulo.

Como já exposto, **os imóveis encontram-se unidos pelo uso**.

1800
Y



Foto 04: Vista interna do imóvel do Embargante (faixa de 2,00 da esquerda para a direita), estando o imóvel da falida à direita da fotografia.

Cabe destacar a cobertura que abrange o terreno do Embargante e parte do terreno da Massa Falida, entretanto esta é independente da cobertura do galpão e do prédio principal da Massa Falida.

Foto 05: Outra vista interna do imóvel do Embargante (faixa de 2,00 da esquerda para a direita), em direção aos fundos.



1801



Foto 06: Outra vista interna do imóvel do Embargante (faixa de 2,00 da esquerda para a direita), nos fundos do imóvel, estando o imóvel da falida à direita a fotografia.



Foto 07: Outra vista do terreno do Embargante, em direção à rua, observando danos na cobertura e ruína de parte da mesma.

curly

10 20/10 IMP 10

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1802
1



Foto 08: Detalhe da fotografia anterior.



Foto 09: Outro detalhe da fotografia 07.

cm

1303
Y

3. **VISTORIA**

3.1. **Localização**

O imóvel avaliando – Massa falida, situa-se na Rua Quitanduba nº 136, Bairro Caxingui, Distrito Butantã, Macrozona Sudoeste do município de São Paulo, Estado de São Paulo, distante há aproximadamente 130 metros de distância da Avenida Professor Francisco Morato.

Segundo Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor Fiscal 101, Quadra 554.



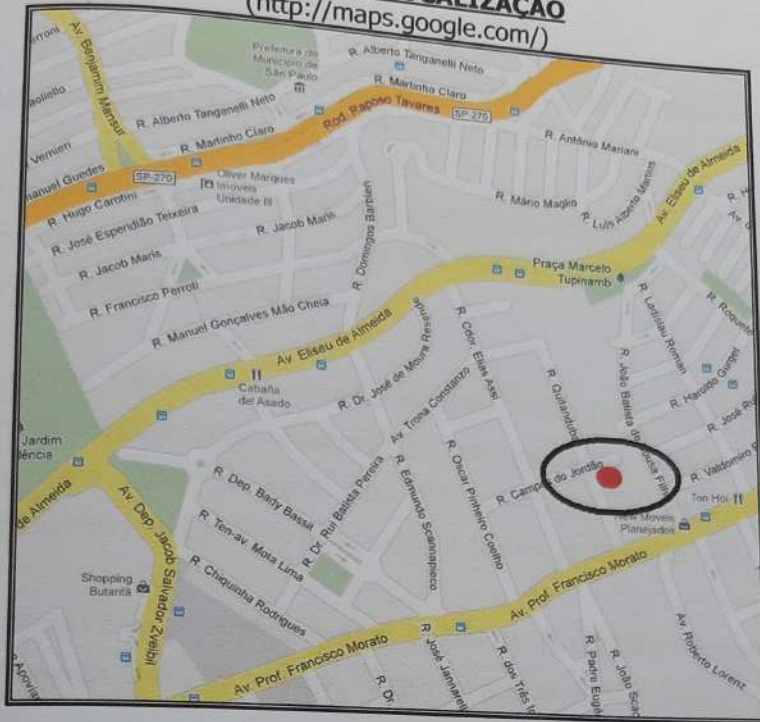
14 *cmf*

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1804

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
(<http://maps.google.com/>)



VISTA AÉREA
(Google Earth)



aug

Handwritten notes on the right margin of the page, including 'Imp 12', '25/03', and other illegible scribbles.

1809

Sobre o terreno acima caracterizado encontram-se implantados prédios de 2 (dois) pavimentos para áreas administrativas, sanitários, etc. e galpões para produção e armazenamento, com as seguintes características:

Prédio Frente (antiga portaria): Edificado em 2 pavimentos em estrutura convencional de estrutura de concreto armado, pé-direito normal (3,00m) com piso em placa cerâmica; paredes em massa fina com pintura látex; forro em laje revestida em massa fina com pintura látex; esquadria em ferro e madeira.

Prédio Administrativo: Edificado em 2 pavimentos em estrutura convencional de estrutura de concreto armado, pé-direito normal (3,00m) com piso em placa cerâmica, forração e cimentado; paredes em massa fina com pintura látex e azulejo decorado até o forro nas áreas molhadas; forro acústico, PVC e laje revestida; esquadria em ferro e madeira.

Galpão frente: Edificado em pé-direito original de 6,00m em estrutura convencional de concreto armado, com mezanino em piso de laje de concreto armado; cobertura com estrutura de tesouras de madeira e telhas de fibrocimento, com lanternim; piso concreto; paredes em massa grossa com pintura látex.

Galpão fundos: Edificado em pé-direito de 6,00m em estrutura convencional de concreto armado e telhas de fibrocimento; cobertura com estrutura de tesouras de treliça metálica com lanternim; piso concreto; paredes em massa grossa com pintura látex.

17 *cuu*

3.4. Áreas construídas – Massa Falida

Segundo consta no Laudo juntado às fls. 1342 e 1343 dos Autos,

"Conforme apurou o perito, por volta de 1.964 foi erguida a primeira edificação industrial, recuada de todos os lados, com 7,00m (sete metros) de pé-direito, telhado em estrutura de concreto armado e com 640,75m² (seiscentos e quarenta metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados) além das dependências de administração, junto ao recuo de frente, em dois pavimentos, e com 234,00m² (duzentos e trinta e quatro metros quadrados), num total construído, pois, de 874,74m² (oitocentos e setenta e quatro metros quadrados e setenta e quatro decímetros quadrados).

Numa segunda etapa, em 1970, em continuação à edificação industrial, foram erguidos mais 703,00m² (setecentos e três metros quadrados), porém com telhado em estrutura metálica e, nos fundos, galpão com 100,00m² (cem metros quadrados), sobre o qual se situavam as dependências do guarda, num total, assim, de 803,00m² (oitocentos e três metros quadrados).

Pelas características construtivas estas benfeitorias originais na extensão de 1.677,75m² (hum mil, seiscentos e setenta e sete metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados), (...)

Tais benfeitorias, num acréscimo total de 1.403,00m² (hum mil, quatrocentos e três metros quadrados) foram realizadas, as primeiras, para a adaptação da nova indústria no local, as segundas, para a respectiva expansão e, as terceiras, para nova adaptação."

Por este levantamento a área construída total foi edificada em 2 (duas) etapas: a original de 1970 possuía área construída de 1.677,75m² e após ampliações ocorridas em 1970 / 1981, passou para a área construída total de 3.080,75m².

Entretanto segundo planta do Projeto Completo, aprovado sob alvará nº 246406, de 13 de janeiro de 1970, juntada à fl. 1320 dos Autos, a área total construída na época era de 1.959,00 m².

Pelo exposto acima, há divergência das áreas originais citadas no laudo judicial de fls. 1342 e 1343 e a planta aprovada em 1970.

Analisando a planta do projeto aprovado, acima citado, as áreas projetadas também estão em desacordo com o quadro de áreas da própria planta, além de estarem em desacordo com as utilizadas nos laudos anteriores, como citado.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1208
1

Da referida planta e da vistoria realizada, podemos subdividir a área total construída em:

- Prédio recuo frontal (ampliação) = 60,00m² (área aproximada)
- Prédio administrativo (original) = 280,00m²
- Galpão meio (original com ampliação – mezanino):
 - Galpão original (1 pavimento) = 1.456,00m²
 - Mezanino galpão (ampliação) = 700,00m²
- Edícula (original) = 280,00m²
- Edícula (ampliação) = 127,00m²

Portanto:

Área original = 2.016,00m²

Área ampliada = 887,00m²

Área total = 2.903,00m²

A diferença na área total entre o projeto do galpão (2.903,00m²) e os laudos anteriores (3.080,75m²) é de 177,75m².

Para aferimento da real área construída seria necessária a realização de levantamento métrico das construções. Segundo petição de fl. 1779, o síndico da massa falida informa que não possui planta atualizada do imóvel, bem como em vistoria o atual ocupante Rolf Peter Seitz Jr. da empresa Neumann Comércio e Distribuidora Ltda. EPP, informou também não possuir planta do imóvel.

Tendo em vista o fato de não existir planta atualizada e por não ter havido contestação das áreas construídas adotadas nos laudos anteriores (juntados às folhas 1297 a 1319 e 1340 a 1360 dos Autos), documentos ratificados pelo síndico dativo da massa falida à fl. 1779 dos Autos, apesar da diferença observada, a signatária adotará as áreas adotadas nos laudos acima citados, ou seja:

Área original = 1.677,75m²
Ampliações = 1.403,00m²
TOTAL = 3.080,75m²

De acordo com informações obtidas em vistoria, a área construída relativa à ampliação de 1.403,00m² (segundo o acima exposto), entre prédio administrativo e galpão, foi edificada pelo Embargante Rolf Peter Seitz.

3.5. Classificação da Construção

Pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – 2002, estudo procedido pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e pelas características arquitetônicas, construtivas e de acabamentos verificadas em vistoria, a construção será classificada como "Galpão padrão médio", no intervalo mínimo, item 2.2.3 do citado estudo, padrão equivalente a $[0,972 \times R_8N]$, sendo R_8N o valor do Custo Básico da Construção Civil – CUB, relativo ao mês de junho de 2012, data da avaliação, divulgado pelo Sinduscon SP.

Considerando o projeto de aumento de área ser relativo ao ano de 1970, estima-se que a idade real do imóvel seja em torno de 50 (cinquenta) anos. Considerando as áreas administrativa e de produção, será adotada para o presente trabalho a idade estimada de 45 (quarenta e cinco) anos.

3.6. Estado de Conservação

Em vistoria verificou-se que o imóvel encontra-se em mau estado de manutenção e conservação, apresentando revestimentos degradados, manchas de umidade em paredes, estrutura metálica da cobertura com pontos de corrosão, trincas e rachaduras, etc.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1810,
5
16

Segundo o citado estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP, considerando o verificado em vistoria será adotado o estado de conservação "necessitando de reparos de simples a importantes", item "f" do quadro A.

29
MP
1/4
MP de
P25

Considerando a classificação dada - "Galpão padrão médio", idade estimada de 45 (quarenta e cinco) anos e o estado "necessitando de reparos de simples a importantes", o Foc - "Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação" resulta em 0,5008.

AVALIAÇÃO

4.1. Metodologia Adotada

De acordo com a Norma ABNT NBR 14653-1: 2011. Avaliação de Bens.
Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

De acordo com a vistoria realizada, com os elementos comparativos coletados e também de acordo com as citadas Normas, será adotado o **Método Evolutivo** para o cálculo do valor do imóvel. Segundo a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP - 2011" é o "Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização".

O terreno será avaliado pelo Método Comparativo Direto, que de acordo com item 9.2 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP - 2011", "Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços"

Após extensa pesquisa efetuada na região em estudo, pesquisa juntada no Anexo I deste Laudo, a signatária coletou dados de terrenos em oferta e transacionado na mesma região geo-econômica onde se situa o imóvel avaliando.

O terreno será avaliado pela técnica de Tratamento por Fatores, a partir de cálculo estatístico para Engenharia de Avaliações através do software Geoavaliar.

18/12

por este método, o valor do terreno avaliando é dado comparando-o com elementos análogos ao mesmo, através de fatores de ajustes valorizantes ou desvalorizantes aos valores de origem (valor ofertado), fatores estudados e recomendados na "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011" e demais estudos da Engenharia de Avaliações.

A construção será avaliada segundo parâmetros recomendados pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" - 2002 do IBAPE/SP.

De acordo com a citada norma do IBAPE/SP, item 9.3, na aplicação do Método Comparativo com a adoção do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", sobre a somatória do valor do terreno e da construção, recomenda-se o ajuste do valor final com a aplicação do Fator de Ajuste ao Mercado - FAM. Tendo em vista a não obtenção de imóveis análogos ao avaliando, considerando sua construção, a signatária adotará o FAM como igual a 1,0.

A presente avaliação está de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2001 "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" e ABNT NBR 14653-2: 2011, "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos", em especial seu item 8.2.1.4.2, "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011" e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

4.2. Valor do Terreno

4.2.1. Valor unitário médio padrão de terrenos (Vut)

Para o cálculo do valor unitário médio padrão de terrenos, apresentado no Anexo I deste Laudo, adotou-se a região como localizado no Grupo IV: Zonas Industriais ou galpões, especificamente 11ª Zona - Galpões. Desta forma foi testado apenas o fator transposição (localização), cuja homogeneidade foi verificada através da diminuição do Coeficiente de Variação da amostra com a utilização dos fatores testada e profundidade.

Pela técnica de Tratamento por Fatores, conforme apresentado no Anexo II deste Laudo, o valor unitário médio padrão de terrenos paradigma resultou em R\$ 2.653,63/m², para junho de 2012, com Desvio Padrão da amostra de R\$ 547,15/m² e Coeficiente de Variação de 20,62% e Intervalo de Confiança do paradigma variando de R\$ 2.355,83/m² a R\$ 2.951,43/m².

Será adotado para a presente avaliação o valor unitário médio de terreno paradigma de R\$ 2.654,00/m².

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado do avaliando:

Mínimo : R\$ 2.148,52/m²

Máximo : R\$ 3.158,74/m²

Vu terreno = R\$ 2.654,00/m²

4.2.2. Valor do Terreno (Vt)

O valor do terreno será dado pela fórmula:

$$Vt = St \times Vut$$

$$St = \text{Área total do terreno} = 2.316,00 \text{ m}^2$$

$$Vut = \text{Valor unitário médio padrão de terrenos} = \text{R\$ } 2.654,00/\text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 6.146.664,00$$

Será adotado:

$$V \text{ terreno} = \text{R\$ } 6.146.600,00$$

4.3. Valor da Construção

4.3.1. Valor Unitário de Construção (Vuc)

Pela classificação adotada, o valor unitário da construção, será:

$$Vu_{\text{construção}} = [0,972 \times R_8N] \times Foc$$

CUB (R₈N) = Custo Unitário Básico de Edificações, divulgado mensalmente pelo SINDUSCON/SP, valor relativo ao mês de junho de 2012, data da avaliação:

$$CUB = \text{R\$ } 1.013,46/\text{m}^2$$

$$Foc = 0,5008$$

Portanto:

$$Vu_{\text{construção}} = [0,972 \times R_8N] \times Foc$$

$$Vu_{\text{construção}} = [0,972 \times \text{R\$ } 1.013,46/\text{m}^2] \times 0,5008$$

$$Vu_{\text{construção}} = \text{R\$ } 493,33/\text{m}^2$$

4.3.2. Valor da Construção (V_c original) – ÁREA ORIGINAL

O valor da construção ORIGINAL será dado pela seguinte fórmula:

$$V_c \text{ original} = SC \text{ original} \times V_{uc}$$

$$SC \text{ original} = \text{área total construída original}$$

$$SC \text{ original} = 1.677,75\text{m}^2$$

$$V_{uc} \text{ construção original} = \text{R\$ } 493,33/\text{m}^2$$

$$V \text{ construção original} = \text{R\$ } 827.684,40$$

será adotado:

$$V \text{ construção original} = \text{R\$ } 827.700,00$$

4.3.3. Valor da Construção (V_c ampliada) – ÁREA AMPLIADA

O valor da construção AMPLIADA será dado pela seguinte fórmula:

$$V_c \text{ ampliada} = SC \text{ ampliada} \times V_{uc}$$

$$SC \text{ ampliada} = \text{área total construída original}$$

$$SC \text{ ampliada} = 1.403,00\text{m}^2$$

$$V_{uc} \text{ construção ampliada} = \text{R\$ } 493,33/\text{m}^2$$

$$V \text{ construção ampliada} = \text{R\$ } 692.141,99$$

será adotado:

$$V \text{ construção ampliada} = \text{R\$ } 692.100,00$$

4.3.4. Valor Total da Construção (V_c) – ÁREA ORIGINAL + AMPLIADA

O valor total da construção será dado pela seguinte fórmula:

$$V_c = V_c \text{ original} + V_c \text{ ampliada}$$

Portanto:

$$V_c = \text{R\$ } 1.519.800,00$$

18/6

4.4. Valor Total do Imóvel (Vi)

O valor total do imóvel será dado pela somatória dos valores do terreno e da construção, ou seja:

$$V_{\text{imóvel}} = V_t + V_c$$

V_t = valor do terreno = R\$ 6.146.600,00

V_c = valor da construção = R\$ 1.519.800,00

portanto:

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 7.666.400,00$$

(sete milhões, seiscentos e sessenta e seis mil e quatrocentos reais)

4.5. Diagnóstico de Mercado

Segundo estatísticas realizadas pelo ZAP imóveis, após queda dos valores do metro quadrado de construção de imóveis comercial / industrial, de meados de 2011 para os dias atuais ocorre leve aquecimento do mercado estando os valores atualmente estáveis.

A região, em área maior, apesar de se situar próximo à Zona de Uso ZER – estritamente residencial, ainda possui áreas de terrenos industriais para transação e/ou locação.



comercial/ industrial à venda, todos os quartos, no ZAP Imóveis

mai/2012

	valor médio do metro quadrado	Tamanho da amostra
CAXINGUI	R\$ 3.805	42
BUTANTA	R\$ 3.342	1.755

(Fonte: <http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap/>)

O valor apurado pela estatística do ZAP Imóveis, acima apresentado, está coerente com o valor obtido para o imóvel avaliando, considerando suas características próprias (R\$ 2.489,00/m² de área construída).

4.6. Especificação da Avaliação

De acordo com a "Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011":

"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. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

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.

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

Portanto, aplicando as tabelas 3, 7 e 8 da referida Norma, a avaliação ora realizada se enquadra no Grau II de Fundamentação.

O Grau de Precisão no cálculo do valor do terreno pelo Método Comparativo Direto resultou no Grau II.

5. CONCLUSÃO

A signatária conclui o valor de mercado do imóvel situado na Rua Quitanduba nº 136, Butantã, São Paulo, SP, de propriedade da Massa Falida de Nestor S/A Indústria Metalúrgica, considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo, pelo valor total de **R\$ 7.666.400,00** (sete milhões, seiscentos e sessenta e seis mil e quatrocentos reais), válido para o mês de **Junho de 2012**.

Para subsidiar o MM. Juiz de Direito, mantendo os mesmos critérios adotados nos Laudos antigos, além da informação (não comprovada) de quem realizou as ampliações foi o Embargante Rolf Peter Seitz, será apresentada tabela discriminativa dos valores do terreno e das construções - originais e ampliações, ou seja:

ÁREA		VALOR
Terreno		R\$ 6.146.600,00
Construção	Original	R\$ 827.700,00
	Ampliação	R\$ 692.100,00
TOTAL		R\$ 7.666.400,00

Cabe destacar que de acordo com a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011", valor de mercado é a

"Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas."

Em atenção aos itens 3 e 5 do R. Despacho de fls. 1.748, seguem respostas aos questionamentos elaborados pelo MM. Juiz de Direito:

1819

a) Tendo em vista o analisado no capítulo 2 deste Laudo, em especial item 2.4, **os imóveis encontram-se unificados pelo uso para indústria de embalagens plásticas**, empresa Neumann Comércio e Distribuidora Ltda. EPP, mas com construções distintas. **Portanto os imóveis são passíveis de divisão.**

Entretanto, provavelmente serão necessárias reformas de adequação para a separação total dos imóveis, tais como, instalação elétrica, hidráulica, fechamentos de alvenaria e retirada, ou reforma, da cobertura existente na área do Embargante que abrange cerca de 2,00m do terreno da Massa Falida, **mas nada que impeça a total separação dos imóveis.**

Cabe consignar que não constam nos Autos documentos de unificação dos títulos de domínio dos imóveis, bem como não constam processos de rememoração dos mesmos pela Prefeitura do Município de São Paulo.

b) De acordo com os documentos juntados nos Autos, Transcrição nº 110.495 e Matrícula nº 20.080 do 18º Serviço de Registro de Imóveis e pelo exposto no capítulo 2 deste Laudo, **as áreas dos terrenos da Massa Falida e do Embargante Rolf Peter Seitz**, são respectivamente:

Massa Falida Nestor S/A Indústria Metalúrgica = 2.316,00m²
Embargante Rolf Peter Seitz = 154,40m²

c) O contrato de locação firmado entre o Embargante Rolf Peter Seitz e Neumann Comércio e Distribuidora Ltda. EPP de **05 de outubro de 1999**, juntado às fls. 1635 e 1636, não especifica a área construída relativa à locação, apenas indica o emplacamento do imóvel como nº 136.

Segundo a certidão do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, juntada às fls. 1387 dos Autos e pela Transcrição nº 110.495 de fevereiro de 1973, **o imóvel de emplacamento nº 136 é relativo à área da Massa Falida de Nestor S/A Indústria Metalúrgica**, área de terreno de 2.316,00m².

1320

Em vistoria a signatária verificou a ocupação do imóvel da Massa Falida pela empresa Neumann Comércio e Distribuidora Ltda. EPP.

Portanto, a locação de fls. 1635 e 1636 abrange a área da Massa Falida de Nestor S/A Indústria Metalúrgica.

d) Em relação ao valor de locação, face ao estado de conservação e manutenção, será adotada a taxa de rendimento de 8% aa, equivalente à taxa de terreno nu usualmente aplicada na taxa composta do imóvel (terreno e construções).

Desta forma, o valor da locação para junho de 2012 resulta em R\$51.100,00/mês.

Para efeito ilustrativo segue estatística do ZAP Imóveis para locação de áreas comerciais e industriais na região de Caxingui e Butantã, na qual se verifica o valor do metro quadrado de área construída de R\$ 18,00/m², equivalente à obtida para o imóvel avaliando com a aplicação da taxa de renda de 8% aa (R\$ 16,60/m²).

selecione transação:

venda aluguel

tipo de imóvel:

Comercial/ Industrial

selecione estado:

Sao Paulo

selecione cidade:

Sao Paulo

bairro:

Caxingui

bairro adicional (opcional):

Butantã

variação do preço do m²

comercial/ industrial, caxingui, butantã, aluguel, n° de quartos indiferente



comercial/ industrial para aluguel, todos os quartos, no ZAP Imóveis

mai/2012

	Valor médio do metro quadrado	Tamanho da amostra
CAXINGUI	R\$ 0	0
BUTANTA	R\$ 18	96

Cabe destacar que o objetivo da perícia era a obtenção do valor de mercado de venda do imóvel.

aug

6
29
14
25/03
26
MAG
500
CONT

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1821

Em relação à segurança estrutural da edificação esta perita sugere o estudo minucioso das manifestações patológicas verificadas no prédio implantado no recuo frontal do imóvel, antiga portaria, interligada com o prédio administrativo. Ver fotos nºs 09, 10, 14, 15, 22 e 23 do Relatório Fotográfico, capítulo 6 deste Laudo.

aug

1822

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista da testada do imóvel pela Rua Quitanduba, estando à esquerda da fotografia a faixa de 2,00m de propriedade do Embargante.

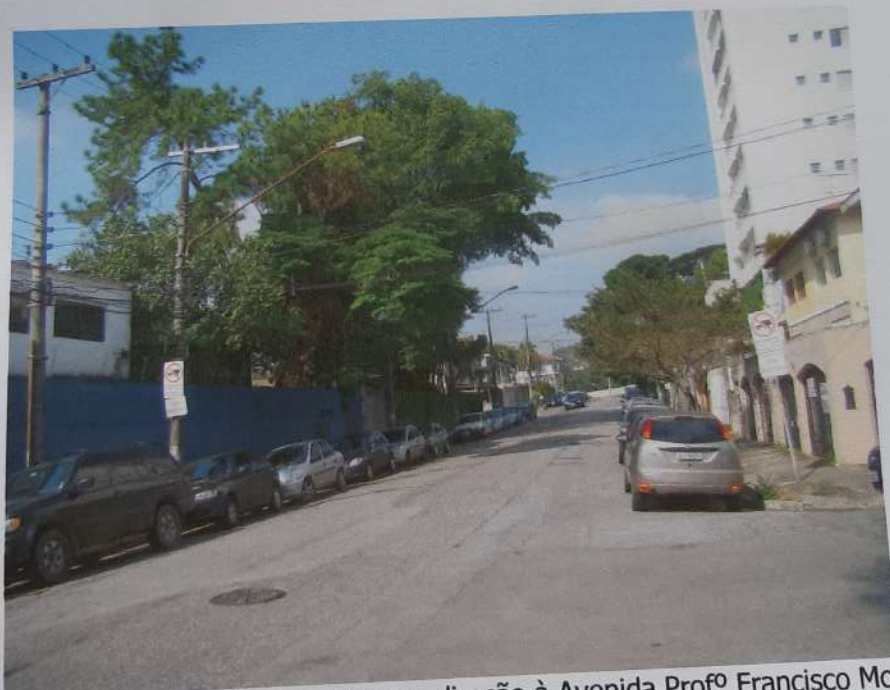


Foto 02: Vista da Rua Quitanduba em direção à Avenida Profº Francisco Morato, estando o imóvel a esquerda da fotografia.

aug

Handwritten notes on a piece of paper attached to the right side of the page, including the date 25/03 and various initials and symbols.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1823



Foto 03: Vista da Rua Quitanduba em direção à Avenida Eliseu de Almeida, estando o imóvel a direita da fotografia.



Foto 04: Vista parcial da divisa lateral esquerda do imóvel do Embargante, de quem da rua olha, pelo prolongamento da Rua Campos do Jordão.

cuq

66
29
MP
21A
MP de
25/03
MP
926
MP
98
cont

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

182A
1



Foto 05: Vista da testada do terreno do Embargante, faixa de 2,00m da esquerda para a direita da fotografia.



Foto 06: Vista das testadas dos terrenos do Embargante e da Massa Falida.

aug

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1825



Foto 07: Vista da testada do imóvel da Massa Falida.



Foto 08: Detalhe do emplacamento do imóvel da Massa Falida.

aug

Handwritten notes on a piece of paper attached to the right side of the page, including the number '1825' and various illegible scribbles and numbers.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1826



Foto 09: Vista da fachada lateral direita do imóvel da Massa Falida, de quem da rua olha.



Foto 10: Vista do recuo frontal destacando a construção da antiga portaria, utilizada atualmente para área administrativa. Esta perita sugere o estudo das manifestações patológicas verificadas no prédio implantado no recuo frontal, face à segurança desta parte do imóvel. Ver fotos 11, 12, 15, 16, 23 e 24.

cur

Handwritten notes on a piece of paper attached to the right side of the page, including the number 1826 and various illegible scribbles.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1827,



Foto 11: Detalhe da construção da antiga portaria, utilizada atualmente para área administrativa. O acesso ao andar superior é pelo 1º pavimento do prédio administrativo. Observam-se rachaduras e revestimento desagregado.

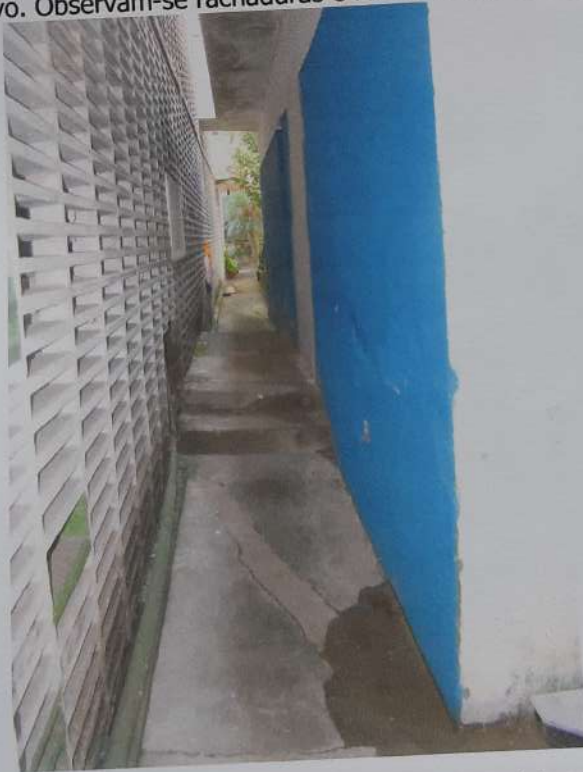


Foto 12: Outra vista do recuo frontal, em direção contrária a da foto anterior.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1828
1



Foto 13: Vista interna do prédio do recuo frontal - térreo.



Foto 14: Outra vista interna do prédio do recuo frontal - térreo.

cus

Handwritten notes on a piece of paper attached to the right side of the page, including numbers like 26, 29, 25/03, and various initials and symbols.

1829



Foto 15: Vista interna do prédio do recuo frontal – superior, com acesso pelo prédio administrativo (ver fotografia nº 23 deste Relatório Fotográfico).



Foto 16: Detalhe da fotografia anterior, destacando rachaduras e manchas de umidade com bolor.

1839



Foto 17: Outra vista do recuo frontal, destacando à esquerda da fotografia a entrada do prédio administrativo – construção original.



Foto 18: Vista da recepção do prédio administrativo.

any

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1831
1



Foto 19: Outra vista da recepção do prédio administrativo.



Foto 20: Cômulo ao lado da recepção.

cus

Handwritten notes on a piece of paper on the right side of the page, including the number '1831', '1', '29', 'MP', '214', 'MP de', '725/03', 'MP', '926', 'MP', 'S', 'COM', and 'A'.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1832



Foto 21: Vista do hall de escada de ligação entre os pavimentos do prédio administrativo através da recepção.



Foto 22: Vista da sala da diretoria – construção original.

aug

1833
1



Foto 23: Vista do acesso ao andar superior do prédio implantado no recuo frontal (ver fotografias nºs 09 a 15 deste Relatório Fotográfico).

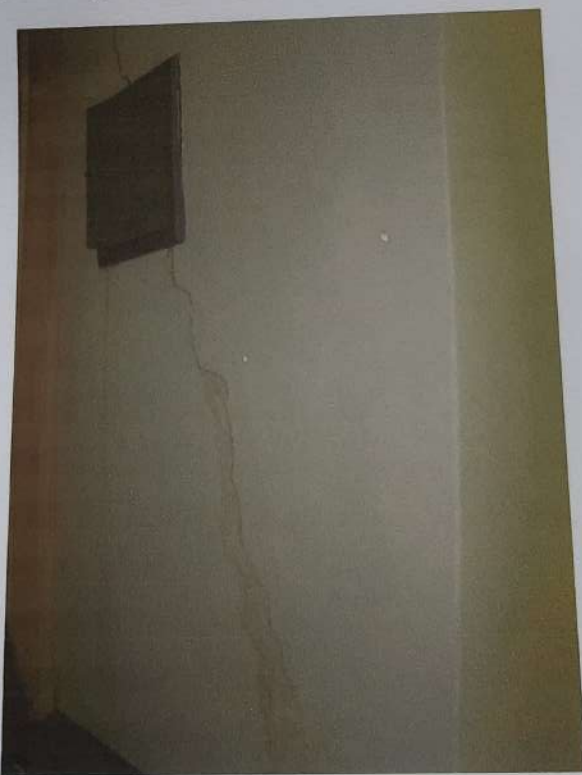


Foto 24: Detalhe de rachadura a 45º na parede de ligação dos prédios. Esta perita sugere o estudo das manifestações patológicas verificadas no prédio implantado no recuo frontal, face à segurança desta parte do imóvel.

6
29
MP
214
MP de
25/03
MP
026
MP
90
CON

cul

1834



Foto 25: Vista do banheiro da diretoria.



Foto 26: Vista de escritório do prédio administrativo.

Handwritten signature

Handwritten notes on a piece of paper to the right of the page:
P
14
R 06
25/03
P
926
M
S
COM

1735
1



Foto 27: Vista de escritório do prédio administrativo – área ampliada.



Foto 28: Outra vista de escritório do prédio administrativo.

cus

Handwritten notes on a piece of paper to the right of the page, including dates like 25/03 and 26/03, and other illegible markings.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1936
✓



Foto 29: Outra vista de escritório do prédio administrativo.



Foto 30: Vista de um dos banheiros do prédio administrativo.

cu

Handwritten notes on a piece of cardboard attached to the right edge of the page:

- 1936
- ✓
- 16
- 29
- MP
- 14
- Imp de
- P2503
- MP
- 1926
- MP
- 190
- cont

1837



Foto 31: Vista do corredor interno do prédio administrativo.



Foto 32: Vista de um dos banheiros.

cuu

1888



Foto 33: Vista da cozinha.



Foto 34: Vista de um dos cômodos do prédio administrativo.

1987



Foto 35: Vista da escada de ligação entre os pavimentos do prédio administrativo.



Foto 36: Vista de escritório do prédio administrativo.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 280197023-5
IBAPE/SP 1033

13/10/11



Foto 37: Vista de escritório do prédio administrativo.



Foto 38: Vista de escritório do prédio administrativo.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260107023-5
IBAPE/SP 1033

1992



Foto 41: Vista do depósito - área de produção, térreo.



Foto 42: Vista parcial de um dos acessos ao galpão.

18A1



Foto 39: Vista do acesso ao galpão da Massa Falida (em azul na fotografia), a partir da lateral esquerda (de quem da rua olha).



Foto 40: Vista do acesso ao depósito e área de armazenamento e produção, térreo.

18A1

18/02/11



Foto 43: Vista do galpão com cobertura em estrutura de madeira e lanternim.



Foto 44: Vista da parte administrativa - área ampliada, a partir do galpão.



Foto 45: Vista do galpão com cobertura em estrutura de tesouras de madeira, estando nos fundos a parte administrativa.



Foto 46: Vista da ligação entre os galpões, destacando revestimentos desagregados e trincas.

19/05



Foto 47: Vista de depósito.



Foto 48: Vista do galpão com cobertura em estrutura de treliça metálica e lanternim, vista a partir do mezanino, destacando mancha de umidade com bolor aos fundos e pontos de corrosão na estrutura metálica.

Cirlene Mendes da Silva

ARQUITETA CONFENCREA 280187028-5
IBAPE/SP 1033

18/16



Foto 49: Outra vista do galpão com cobertura em estrutura de treliça metálica e lanternim, vista a partir do mezanino.



Foto 50: Vista parcial da edícula, aos fundos do imóvel, cujo acesso ficou prejudicado.

1847, 1



Foto 51: Outra vista parcial da edícula, aos fundos do imóvel, destacando revestimentos desagregados e manchas de umidade.



Foto 52: Outra vista parcial da edícula, aos fundos do imóvel.

58

1348



Foto 53: Outra vista parcial da edícula, aos fundos do imóvel, destacando revestimentos desagregados e manchas de umidade.



Foto 54: Vista do galpão em direção à frente do imóvel, destacando o mezanino – área ampliada e a divisão entre galpões (coberturas em tesoura metálica e madeira).

1849



Foto 55: Vista do galpão em direção à frente do imóvel, destacando o mezanino – área ampliada.



Foto 56: Vista do mezanino do galpão – área ampliada.

Cirlene

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEAC/SP nº 3661/97023-5
IBRAME/SP nº 1033

1859



Foto 57: Outra vista do mezanino do galpão – área ampliada.



Foto 58: Outra vista do mezanino do galpão – área ampliada, em direção à parte administrativa, observando a cobertura em tesoura de madeira.

Cirlene Mendes da Silva

Arquiteta CONFEA/CREA 260197023-5
IBAPE/SP 1033

1851
|

ENCERRAMENTO

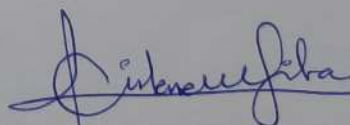
A signatária dá por encerrado o presente Laudo, que possui 62 (sessenta e duas) folhas impressas, estando as mesmas rubricadas, a última datada e assinada e os seguintes anexos:

Anexo I - Elementos Comparativos e Homogeneização, com 10 (dez) folhas impressas e rubricadas;

Anexo II - Determinação do Valor Unitário Médio Padrão de Terrenos, com 6 (seis) folhas impressas e rubricadas.

Anexo III - Escritura de Compra e Venda do embargante Rolf Peter Seitz, com 2 (duas) folhas.

São Paulo, 02 de julho de 2012.



Arq^a Cirlene Mendes da Silva
CAU/SP Nº 37.804-6

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP - sob nº 1033

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP / IBAPE-SP