

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

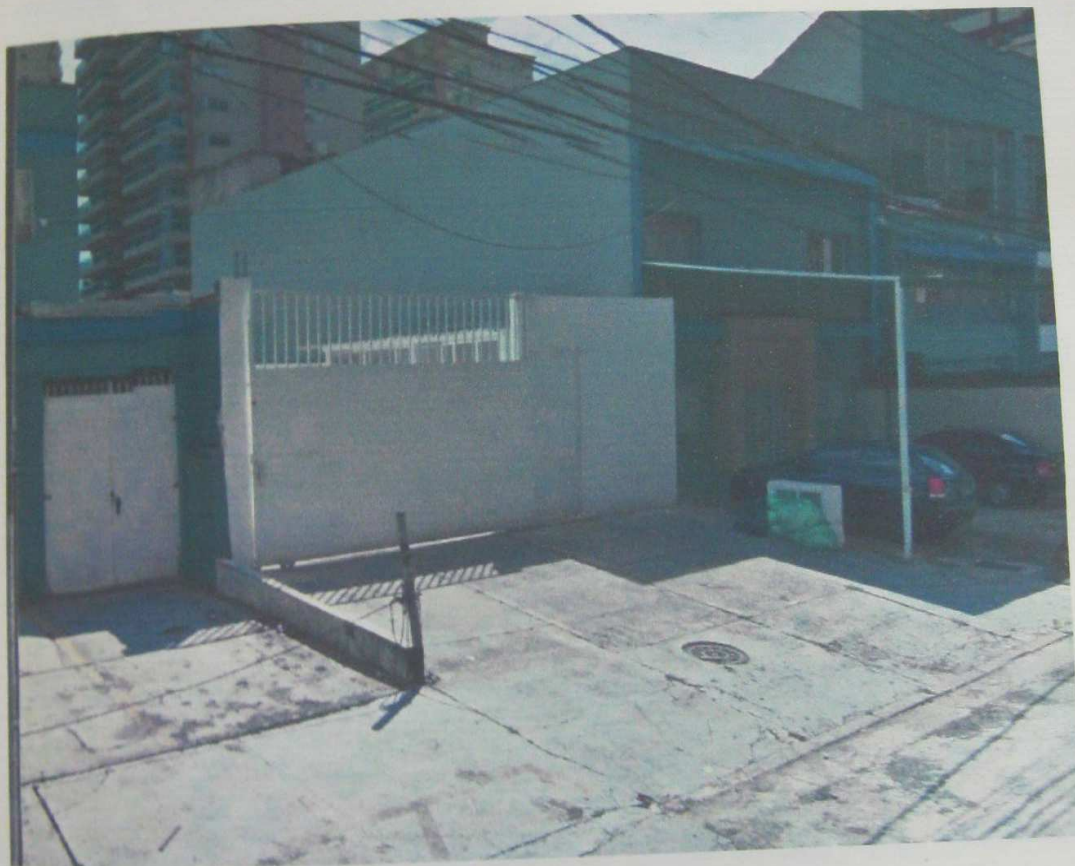
Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 1.900.000,00

(Hum milhão e novecentos mil reais)

Julho / 2.013



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Laplace, nº 166, Brooklin,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 103.237,
do Décimo Quinto CRI de São Paulo.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

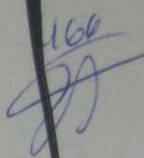
De acordo com a solicitação da Dra. Adriana Lucena, administradora judicial da massa falida, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos a seguir, referente aos AUTOS DA FALÊNCIA DE SP FARMA LTDA., em curso na 2ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0000181-75.2012.8.26.0100:

Imóvel A: Rua Laplace, nº 160, Brooklin, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 21.394, do Décimo Quinto CRI de São Paulo.

Imóvel B: Rua Laplace, nº 166, Brooklin, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 103.237, do Décimo Quinto CRI de São Paulo.

Valmir Pereira Modotti


ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

166


Avaliações e Perícias de Engenharia

Imóvel A:

Rua Laplace, nº 160, Brooklin, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 21.394, do Décimo Quinto CRI de São Paulo.



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

465



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: SA ZCPb/02

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 086.374.0004-3

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

WBS
[Handwritten Signature]

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.886/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 086.374.0004-3
Nome do(s) contribuinte(s)	: SP FARMA LTDA
CNPJ/CPF	: 65.512.832/0001-32
Local do Imóvel	: R LAPLACE , 160
CEP	: 04622-000
Codlog	: 13597-6
Área do Terreno (m²)	: 270
Testada(m)	: 9,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 204
Ano de Construção	: 1989
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 431.455,00
Uso do Imóvel	: 31 - ESCRITORIO OU CONSULTORIO NAO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 15/05/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

10/10/2010

4.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelas seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;

- Esgoto;

- Saneamento;

- Água;

- Energia Elétrica;

- Telefone;

- Ferrete;

- Foleto de Lixo;

- Transporte Coletivo Próprio;

- Escola;

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

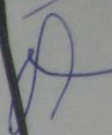
O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio, Superior, Fino e Luxo", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE IDENTIFICAÇÃO VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando neste de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizadas ao longo dos logradouros adjacentes à Rua Barão de Triunfo, Avenida Santo Amaro e Avenida Professor Vicente Rao.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com porções do território de zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, sendo zona centralizada pólar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,30, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0, de acordo com a Lei "Súmula 02".

672


2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

Frente: 9,00 m;

Fundos: 9,00 m;

Lateral Esquerda: 30,00 m;

Lateral Direita: 30,00 m;

Área: 270,00 m².

O imóvel avaliando está registrado na Décima Quinta
Carteira de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 211.394.

478

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um galpão com características de uso de comercial, encerrando a área total construída de 204,00 m².

O galpão possui 32 (trinta e dois) cômodos, sendo no pavimento térreo: 3 (três) vestiários, copa, sala de recebimento, sala de expedição, sala de separação, almoxarifado de embalagens, sala de quarentena, estoque de insumos, estoque de matéria prima fracionada, estoque de matéria prima aprovada, estoque de material impresso, casa de máquinas, sala de higienização, câmara fria, sala de emissão de rótulos, estação de efluentes, sala de lavagem de utensílios e 5 (cinco) câmaras de fracionamento. No pavimento superior imóvel possui: 5 (cinco) laboratórios, sala de controle de qualidade, sala de arquivo, sala de vendas, sala da direção, antecâmara.

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

Handwritten signature and initials in the top right corner.



CROQUI DO TÉRREO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

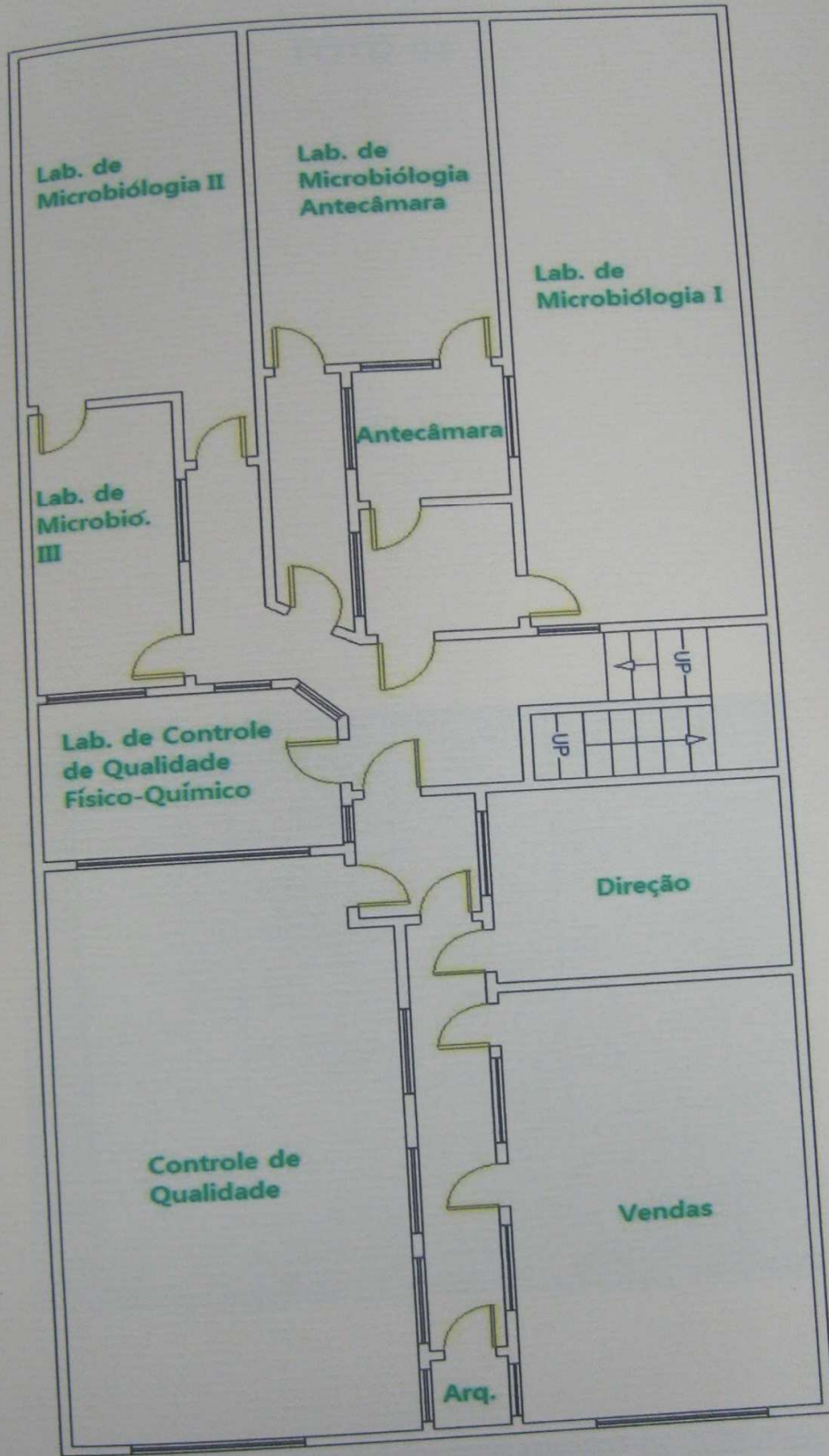
Handwritten signature at the bottom right of the page.

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

475



CROQUI DO PISO SUPERIOR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

476

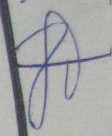
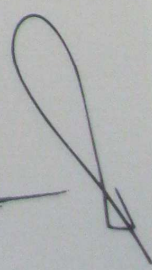


FOTO 04



VISTA DO RECUO PARA ESTACIONAMENTO DE CLIENTES.



Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

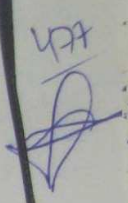
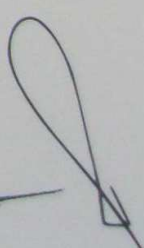
477


FOTO 05



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.



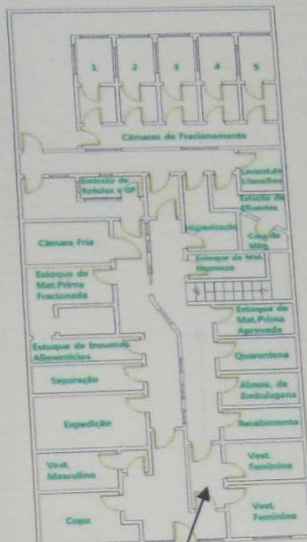
978
(Handwritten signature)

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Vidro.
Pivotante.
- JANELA(S): Vidro.
Folha fixa.



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



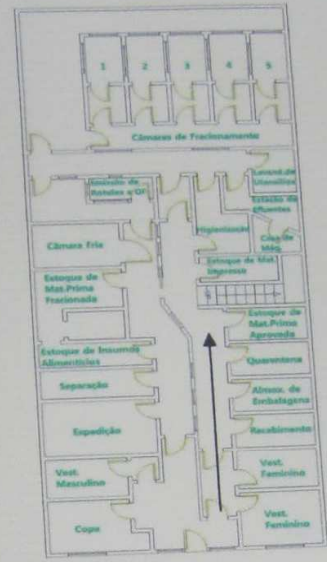
VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.

(Handwritten signature)

479
[Handwritten signature]

FOTO 07

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
Pivotante.



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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AS DEPENDÊNCIAS DO IMÓVEL.

[Handwritten signature]

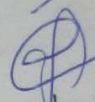


FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira. Pivotante.
- JANELA(S): Aço com vidro. Folha fixa.



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



VISTA DO VESTIÁRIO FEMININO.



UB1
[Handwritten signature]

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.



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



VISTA DA SALA DE RECEBIMENTO.

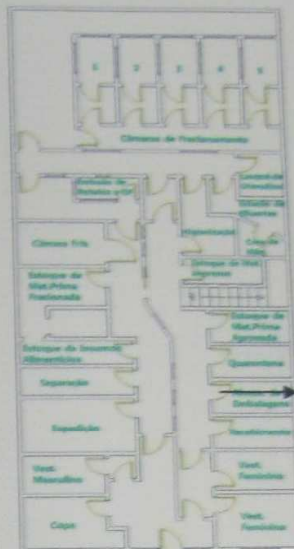
[Handwritten signature]

U&B
J

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
- Pivotante.



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

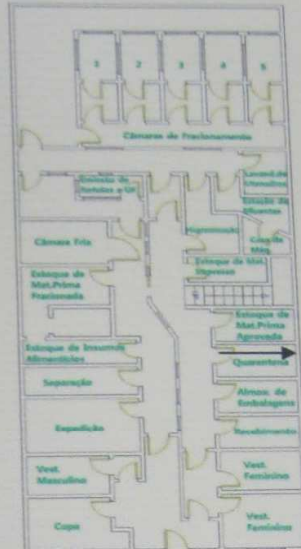


VISTA DO ALMOXARIFADO DE EMBALAGENS.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.



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



VISTA DA SALA DE QUARENTENA.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.



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



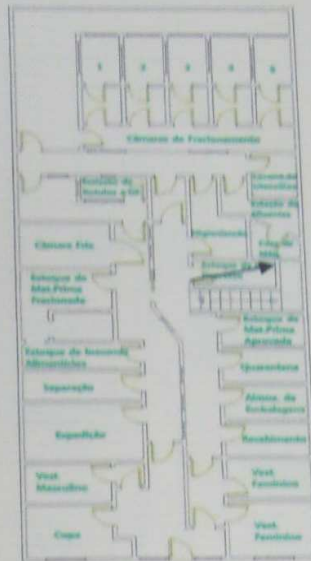
VISTA DO ESTOQUE DE MATÉRIA-PRIMA APROVADA.

UBS

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.



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



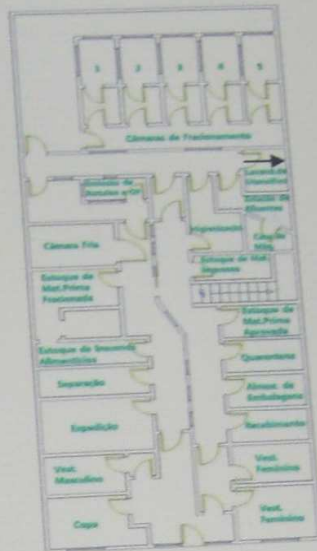
VISTA DO ESTOQUE DE MATERIAL IMPRESSO.

WPM
[Handwritten signature]

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.



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



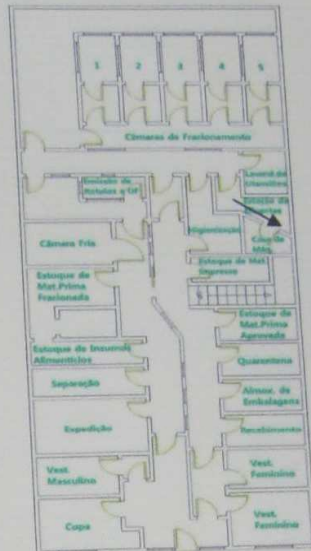
VISTA DA SALA DE LAVAGEM DE UTENSÍLIOS.

[Handwritten signature]

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira. Pivotante.



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



VISTA DA SALA ONDE ESTÁ INSTALADA A ESTAÇÃO DE EFLUENTES.

489
[Handwritten signature]

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Alumínio com vidro.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
- JANELA(S): Folha fixa.



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



VISTA DAS CÂMARAS DE FRACIONAMENTO.

[Handwritten signature]

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Placas de alumínio.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Alumínio com vidro.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
- JANELA(S): Folha fixa.



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

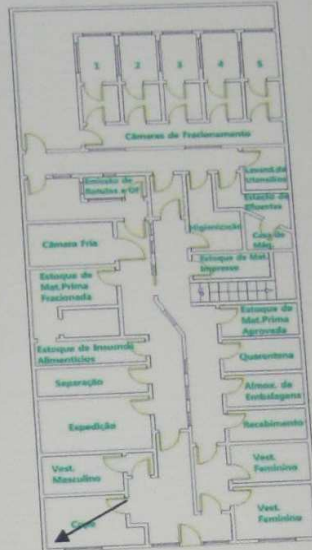


VISTA DO PADRÃO CONSTRUTIVO DAS CÂMARAS DE FRAÇIONAMENTO.

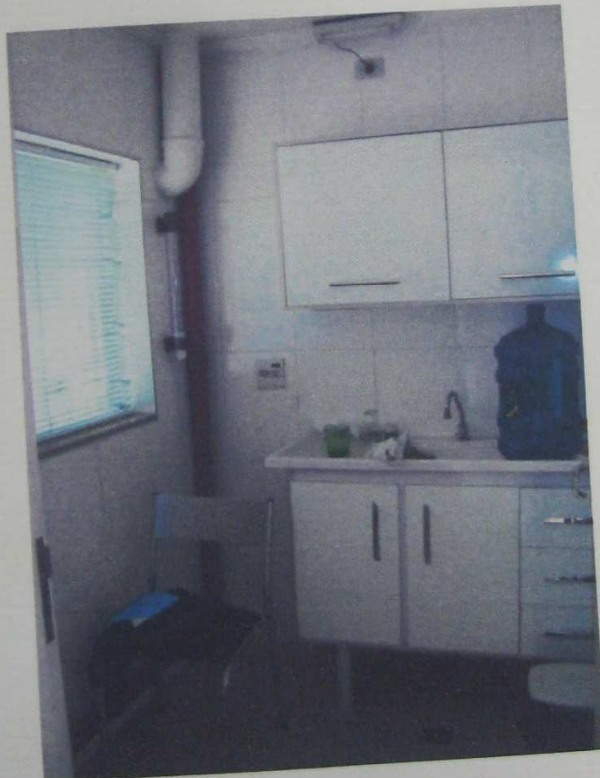
FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
- JANELA(S): Vidro.



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

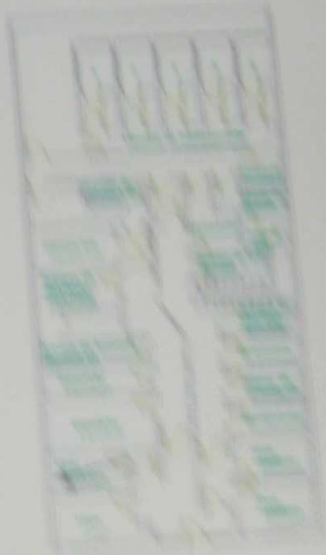


VISTA DA COPA.

192
A

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:
- Estrutura: concreto armado
- Cobertura: telhado de concreto armado
- Fundação: sapatas corridas
- Acabamento: alvenaria
- Pintura: branca



Obs: A foto mostra o aspecto de um dos
edifícios dentro do complexo educacional.

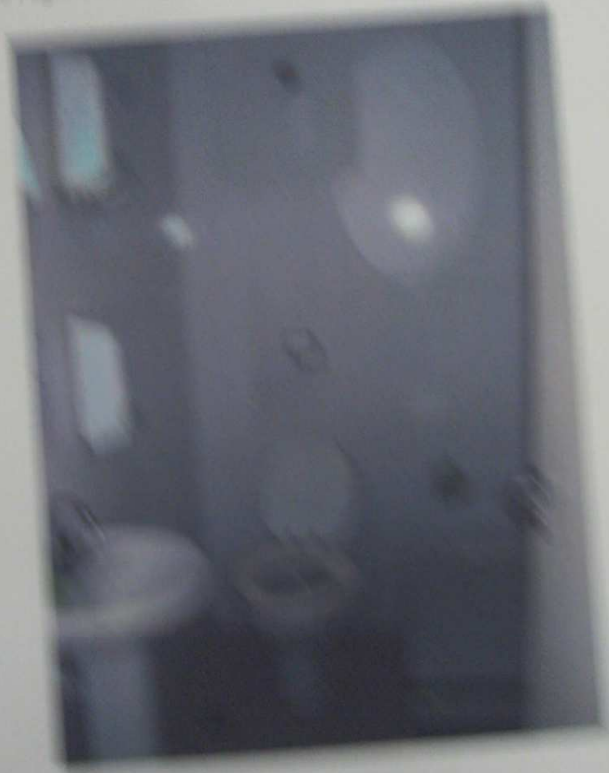


FOTO DO INTERIOR DO EDIFÍCIO

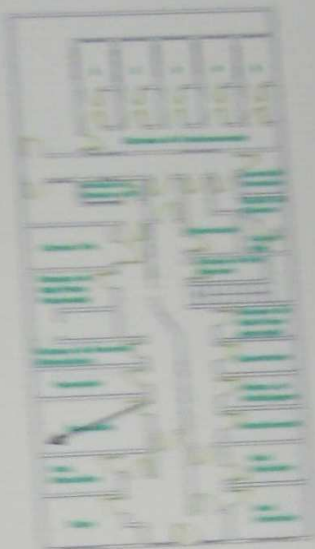
WPB
[Signature]

FOTO 21

PROPOSTAS CONSTRUTIVAS

- 01) Gabinetes
- 02) Mesa para sala de reunião
- 03) Mesa para sala de reunião
- 04) Móveis
- 05) Iluminação

De acordo com o projeto de arquitetura
deverá ser realizada a seguinte intervenção:



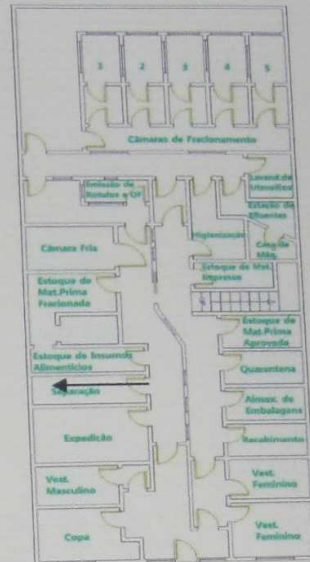
ESTRUTURAS

494
A-1

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.



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

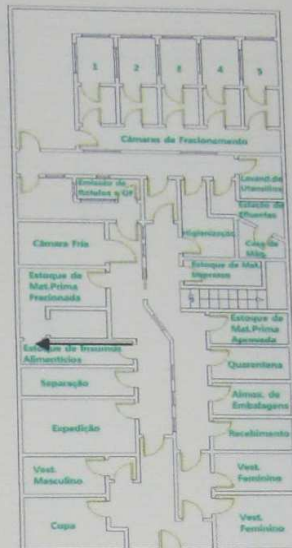


VISTA DA SALA DE SEPARAÇÃO.

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.



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



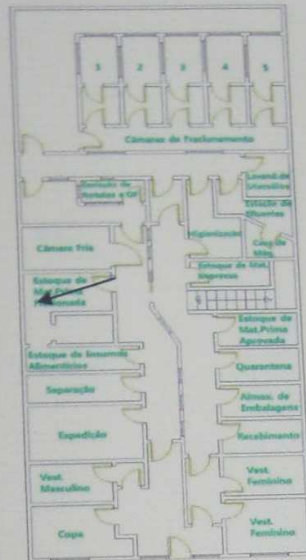
VISTA DO ESTOQUE DE INSUMOS ALIMENTÍCIOS.

U96
[Handwritten signature]

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.



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



VISTA DO ESTOQUE DE MATÉRIA-PRIMA FRACIONADA.

[Handwritten signature]

CNA
A

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmica.
- PAREDE(S): Placas de alumínio.
- TETO: Alumínio.
- PORTA(S): Alumínio.
Pivotante.



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



VISTA DA CÂMARA FRIA.

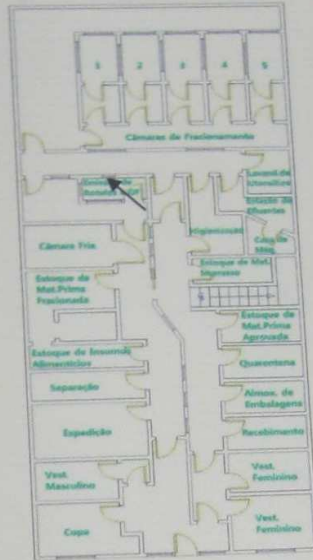
A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

498

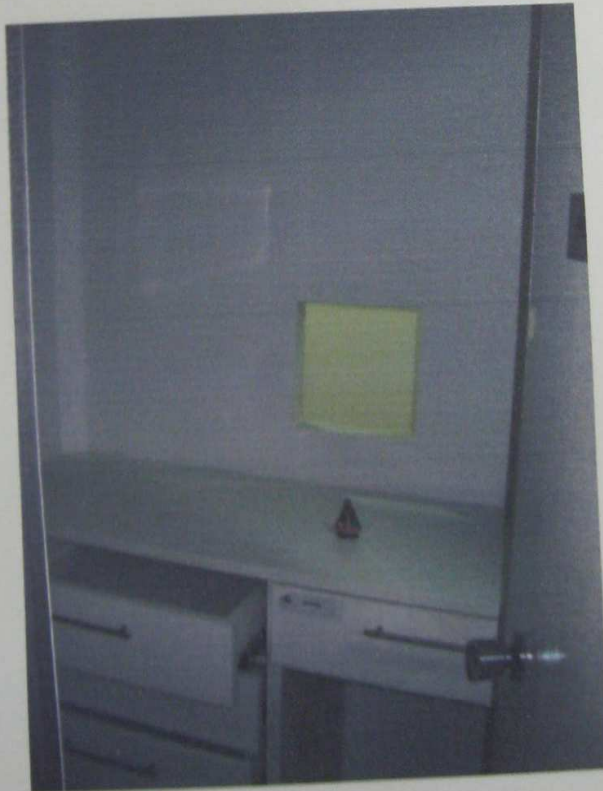
FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Divisória.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
Pivotante.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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



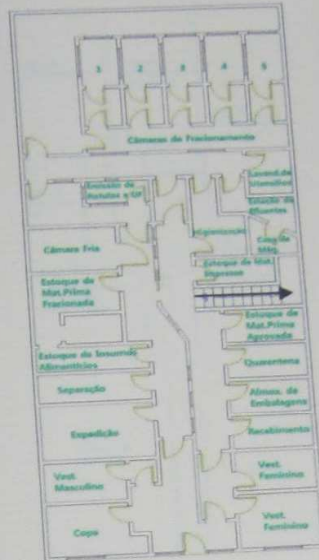
VISTA DA SALA DE EMISSÃO DE RÓTULOS.

UFR
A

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Granito.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



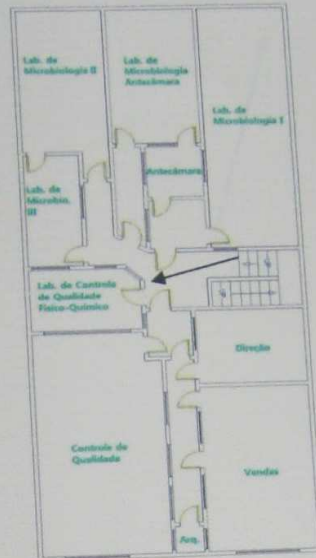
VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR DO IMÓVEL.

500

FOTO 28

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Divisória.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
Pivotante.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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

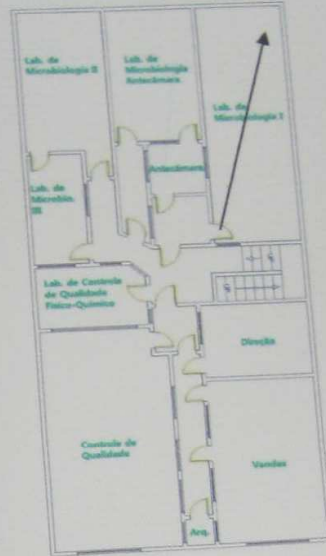


VISTA DO HALL DO PISO SUPERIOR.

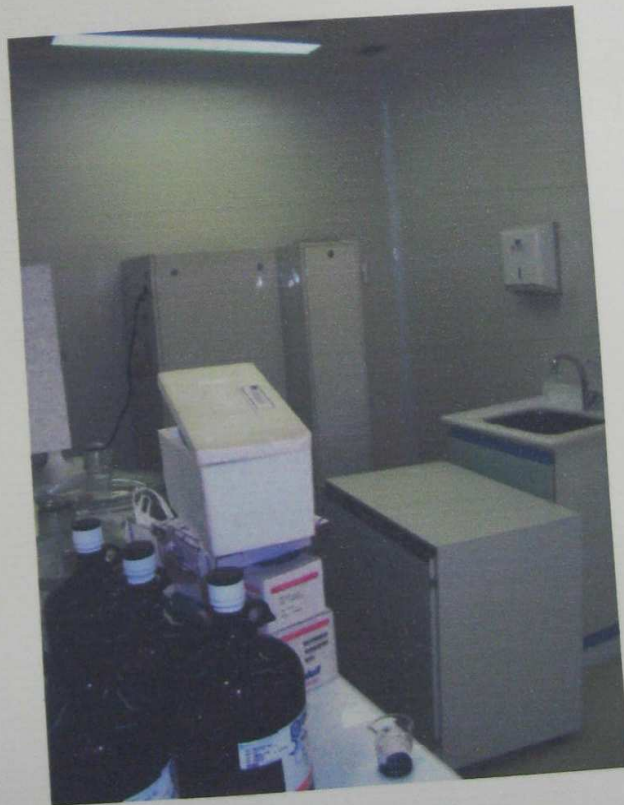
FOTO 29

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.



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

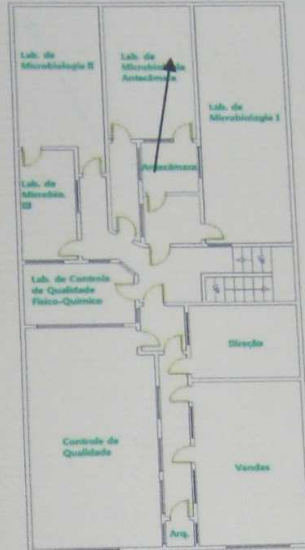


VISTA DO LABORATÓRIO DE MICROBIOLOGIA 01.

FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Divisória.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
Pivotante.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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

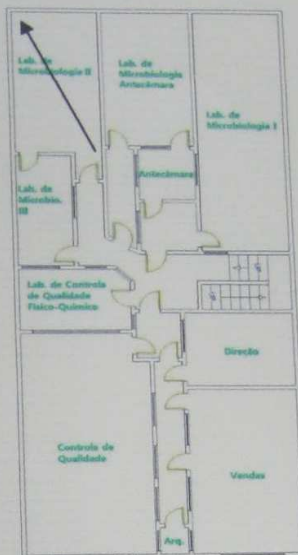


VISTA DO LABORATÓRIO DE MICROBIOLOGIA (ANTECÂMARA).

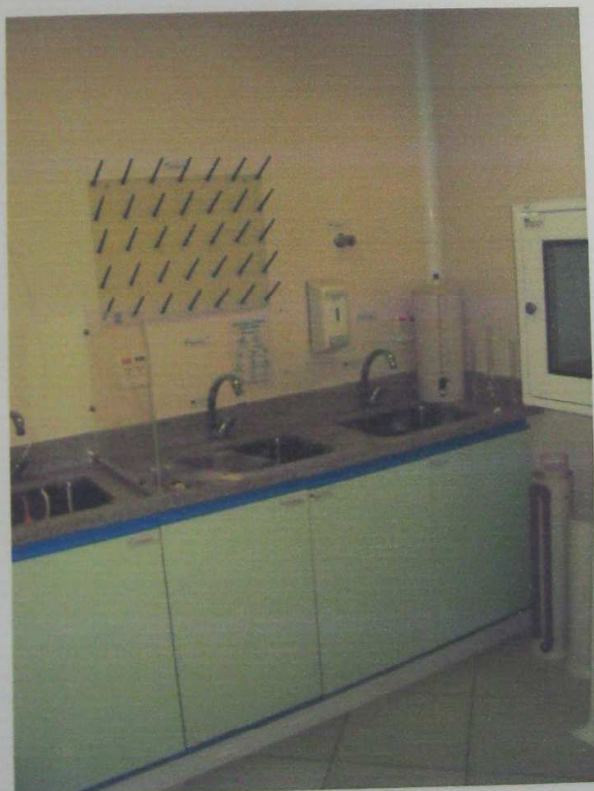
FOTO 31

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
Pivotante.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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



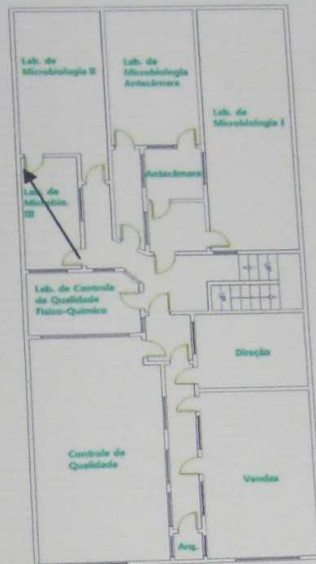
VISTA DO LABORATÓRIO DE MICROBIOLOGIA 02.

309
[Handwritten signature]

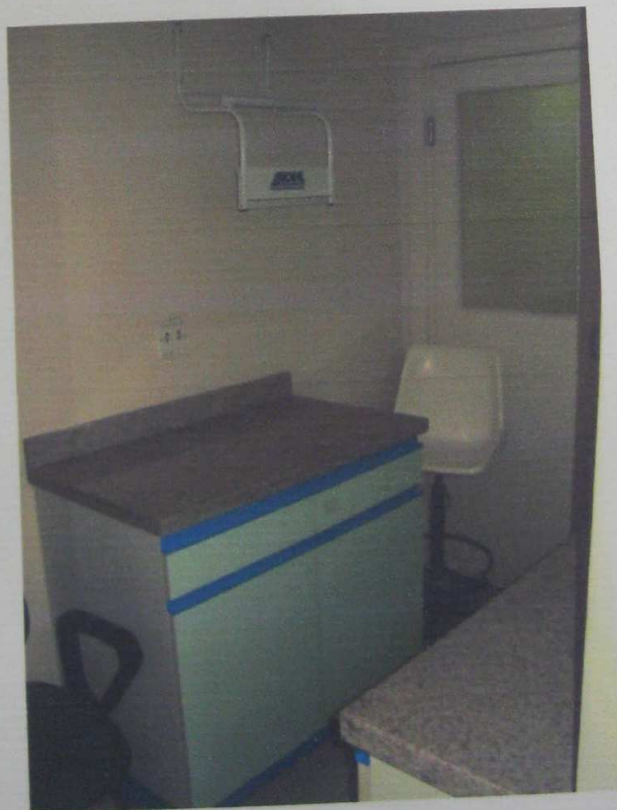
FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 - PAREDE(S): Divisória.
 - TETO: Pintura látex sobre argamassa.
 - PORTA(S): Madeira com vidro.
 - JANELA(S): Alumínio com vidro.
- JANELA(S): Folha fixa.



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



VISTA DO LABORATÓRIO DE MICROBIOLOGIA 03.

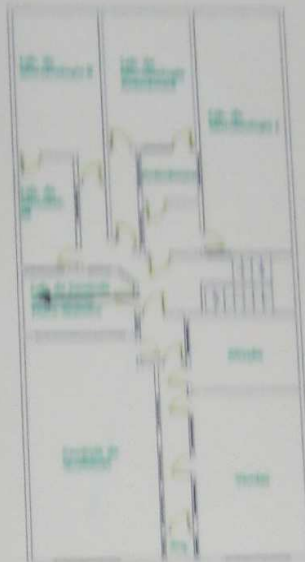
[Handwritten signature]

31/9
[Handwritten signature]

FOTO 33

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Divisória.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
- JANELA(S): Folha fixa.



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



VISTA DO LABORATÓRIO DE CONTROLE DE QUALIDADE FÍSICO-QUÍMICO.

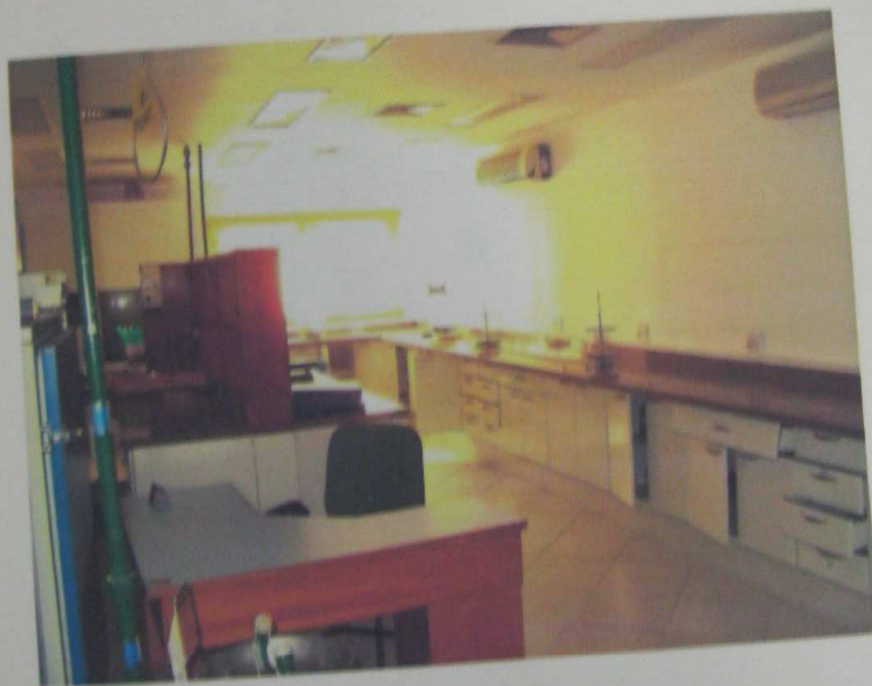
[Handwritten signature]

FOTO 34

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Divisória.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
- JANELA(S): Aço com vidro.
- JANELA(S): Folha fixa.

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



VISTA DA SALA DE CONTROLE DE QUALIDADE.

Walmir Pereira Modotti

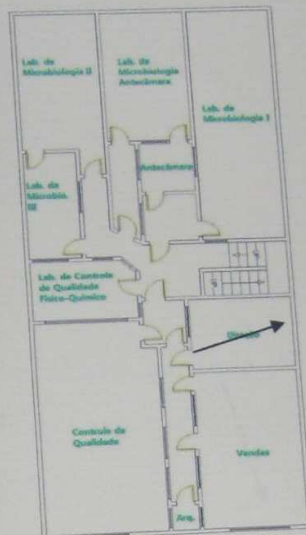
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

907
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 35

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Divisória.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.



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



VISTA DA SALA DA DIREÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

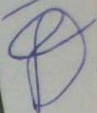
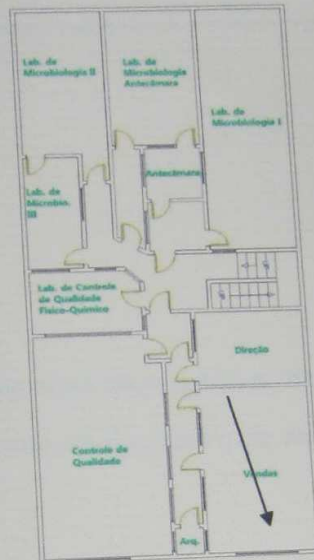
308


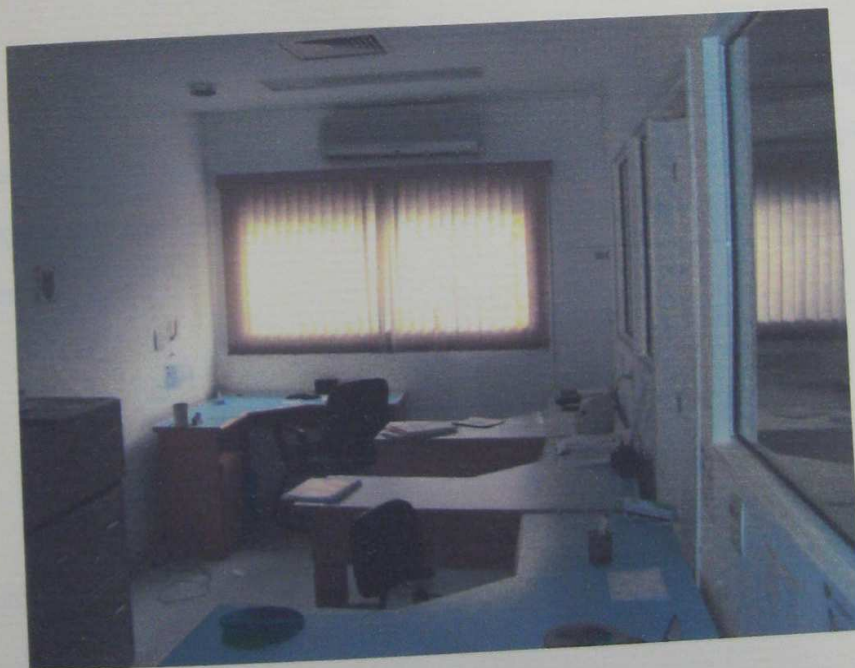
FOTO 36

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

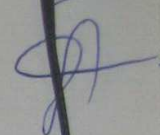
- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Divisória.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira com vidro.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.



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



VISTA DO DEPARTAMENTO DE VENDAS.



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 - TERRENO:

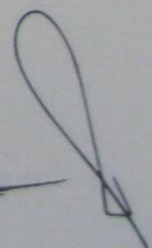
Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

510

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef de área C _a	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência F _r	Prof. Mínima P _{mi}	Prof. Máxima P _{ma}							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	1,10	-	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	1,10	não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500	(1)* - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m ² até um limite superior indefinido.
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	1,05	-	2500	1.200 - 4.000	

128
128

Atividades e Percentual de Empenho

Atividade	1990			1991			1992		
	Quantidade	Valor	Porcentagem	Quantidade	Valor	Porcentagem	Quantidade	Valor	Porcentagem
Atividade 1	100	1000	100%	100	1000	100%	100	1000	100%
Atividade 2	200	2000	200%	200	2000	200%	200	2000	200%
Atividade 3	300	3000	300%	300	3000	300%	300	3000	300%
Atividade 4	400	4000	400%	400	4000	400%	400	4000	400%
Atividade 5	500	5000	500%	500	5000	500%	500	5000	500%
Atividade 6	600	6000	600%	600	6000	600%	600	6000	600%
Atividade 7	700	7000	700%	700	7000	700%	700	7000	700%
Atividade 8	800	8000	800%	800	8000	800%	800	8000	800%
Atividade 9	900	9000	900%	900	9000	900%	900	9000	900%
Atividade 10	1000	10000	1000%	1000	10000	1000%	1000	10000	1000%

Atividade de planejamento
para a rede elétrica com base
na legislação técnica e na
normativa da ANEEL e demais
órgãos competentes da empresa e
do setor elétrico.

Atividade de elaboração de
projetos de engenharia elétrica
para a rede elétrica com base
na legislação técnica e na
normativa da ANEEL e demais
órgãos competentes da empresa e
do setor elétrico.

Algebra

15/10/2023

Algebra - Polinomi di Equazione

1) Definizione di equazione di grado n in una variabile con coefficienti in un campo K. Si dice equazione di grado n in una variabile con coefficienti in un campo K l'equazione $P(x) = 0$ dove $P(x)$ è un polinomio di grado n con coefficienti in K.

2) Definizione di radice di un polinomio.

3) Definizione di equazione risolubile. Si dice equazione risolubile in un campo K l'equazione $P(x) = 0$ se esiste un elemento α in K tale che $P(\alpha) = 0$.

4) Definizione di equazione risolubile in un campo K.

5) Definizione di equazione risolubile in un campo K.

6) Definizione di equazione risolubile in un campo K.

7) Definizione di equazione risolubile in un campo K.

8) Definizione di equazione risolubile in un campo K.

9) Definizione di equazione risolubile in un campo K.

10) Definizione di equazione risolubile in un campo K.

11) Definizione di equazione risolubile in un campo K.

12) Definizione di equazione risolubile in un campo K.

13) Definizione di equazione risolubile in un campo K.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

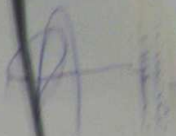
$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de "C_e" e "A_{min}" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.



Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10 %	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	0,90

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



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

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10 %	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	0,90

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	0,90
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	0,70
Terreno permanentemente alagado	0,60

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

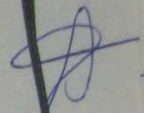
Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

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

Fator terreno interno..... 0,70

518


3.2 - BENFEITORIAS:


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

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e está baseada na NBR 14653.

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

A) Valores unitários:

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



Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1. - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 6.926,24/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 6.926,24/m² (seis mil, novecentos e vinte e seis reais e vinte e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

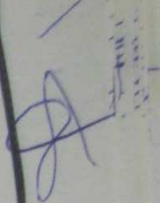
[Faint handwritten notes at the top of the page]

[Faint handwritten notes on the right side]

[Large section of handwritten notes, possibly a list or table, with some blue ink highlights]

[Section of handwritten notes at the bottom of the page]





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

MUNICÍPIO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 3037 UTILIZADO: DATA DA PESQUISA: 27/05/2013
SETOR: 088 QUADRA: 021 BENEFÍCIO LOCAL: 729/D CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro NÚMERO: 3000
COMPL. REF: 511800 BARRIO: Campo Belo CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (M²): 630,00 TESTADA - (x) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pq): 30,00
ACESSIBILIDADE: Única FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: 880

DADOS DA BENFEITORIA

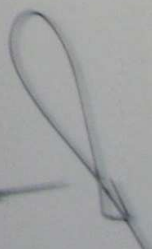
TIPO DA BENFEITORIA: Armazém USO DA BENFEITORIA: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 1.250,00 MF
MATERIAL CONSTR: gesso simples CONSERVAÇÃO: c- regular
CORR. PADRÃO: 0,53 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,37 CUSTO BASE (R\$): 1.074,53
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 552.644,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Civil VALOR DO IMÓVEL (R\$): 5.500.000,00
MUNICÍPIO: Osasco de Foz de Osasco TELEFONE: (11) 2944-7000
CONTRATO: S/A, Anu. Mútua
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IRAPIC-SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Pq):	0,35 FT ADICIONAL 01:	0,32 VALOR UNITÁRIO: 7.310,56
TESTADA (C):	0,10 FT ADICIONAL 02:	0,32 HOMOGENEIZAÇÃO: 8.724,71
PREPAREMTO (Cp):	0,32 FT ADICIONAL 03:	0,32 VARIAÇÃO: 1.1824
FRENTES (FR), TERAS (Ct):	0,32 FT ADICIONAL 04:	0,32 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA (Pc):	0,32 FT ADICIONAL 05:	
ÁREA (Ca):	0,32 FT ADICIONAL 06:	
TOPOGRAFIA (P):	0,32	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2013
 SETOR: 086 QUADRA: 346 ÍNDICE DO LOCAL: 727,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Washington Luis NÚMERO: 4885
 COMP.: REF.: 527088 BAIRRO: Campo Belo CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 700,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 1.200,00 MF
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,353 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,438 CUSTO BASE (R\$): 1.074,53
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 199.364,86 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 3.200.000,00
 IMOBILIÁRIA: Kauffmann Imóveis TELEFONE: (11)5532-9000
 CONTATO: Sr. Ana
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,36	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.829,48
TESTADA Cf: -0,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.009,98
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3083
FRONTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,11		

529
[Handwritten Signature]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007
 SETOR: 000 QUADRA: 105 ÍNDICE DO LOCAL: 1.143,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2013
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dirão de Jacuqui
 COMFU REF: 507510 BAIRRO: Campo Belo NÚMERO: 1200
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A1) m²: 300,00 TESTADA - (cm) m: 10,00 PROF. EQUIV. (P1): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESCURVA: 160
 TOPOGRAFIA: plano
 CONDIÇÃO: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUIDA: 1.000,00 m²
 PADRÃO CONSTR: padrão simples CONSERVAÇÃO: c - regular
 CUSTO PADRÃO: 0,00 ÍNDICE REAL: 0,00 COEF DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,00 CUSTO BASE (%): 100,00
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (%): 0,00
 VALOR CALCULADO (%): 3000,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR DO BIÊNIO (%): 30000,00
 OBSERVAÇÃO: Avaliação Imobiliária TELEFONE: 011 9522-9000
 COMENTÁRIO: Sr. Luis

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

INTENS. NORMA ABNBR	INTENS. ADICIONAIS	VALOR RESULTANTE
LOCALIZAÇÃO (%): 0,00	PT ADICIONAL (%): 0,00	VALOR INICIAL: 10.000,00
TESTADA (%): 0,00	PT ADICIONAL (%): 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO (%): 8.750,00
PROFUNDIDADE (%): 0,00	PT ADICIONAL (%): 0,00	VALOR (%): 0,00
PRETENSÃO DE TRACÇÃO (%): 0,00	PT ADICIONAL (%): 0,00	VALOR (%): 0,00
CONDIÇÃO (%): 0,00	PT ADICIONAL (%): 0,00	VALOR (%): 0,00
ÁREA (%): 0,00	PT ADICIONAL (%): 0,00	VALOR (%): 0,00
TOPOGRAFIA (%): 0,00	PT ADICIONAL (%): 0,00	VALOR (%): 0,00

530

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP- 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/06/2013
 SETOR: 066 QUADRA: 015 ÍNDICE DO LOCAL: 910,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Ezequias NÚMERO: 420
 COMP: Ref.: 505000 BAIRRO: Campo Belo CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 481,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,08
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 171,00 MF
 PADRÃO CONSTR: galpão simples CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 0,520 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,750 CUSTO BASE (R\$): 1.074,53
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 71.680,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 3.000.000,00
 IMOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca TELEFONE: (11)3882-4000
 CONTATO: Sr. Enrique
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPESP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,08	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.464,32
TESTADA Cf: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.677,22
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0380
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

531

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PALLO - SP - 2007 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2013
 SETOR : 066 QUADRA : 032 ÍNDICE DO LOCAL : 1.305,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vieira de Mbrais NÚMERO : 1443
 COMP : REF : 488640 BAIRRO : Campo Belo CIDADE : SAO PALLO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 420,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em aclive até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 MF
 PADRÃO CONSTR. : galpão simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO : 0,520 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,438 CUSTO BASE (R\$) : 1.074,53
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 31.815,54 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 3.371.000,00
 IMOBILIÁRIA : Kauffirann Imóveis TELEFONE : (11)2344-8888
 CONTATO : Sra. ana Lucia
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPES/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.147,82
TESTADA Cf : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.087,74
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7118
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA R : 0,05		

022
 [Handwritten Signature]

Avaliações e Provas de Engenharia

MÓDULO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

Nome do Aluno: _____
 Matrícula: _____
 Turma: _____

TABELA DE DADOS

Classe	f	Fi	Fi'	Fi''	h	n	fs	ans
10-20	1	1	10	10	0,1	100	1,0	20,0

Média: _____
 Desvio Padrão: _____
 Coeficiente de Variação: _____
 Assimetria: _____
 Curtose: _____

MATRIZ DE EXERCÍCIOS

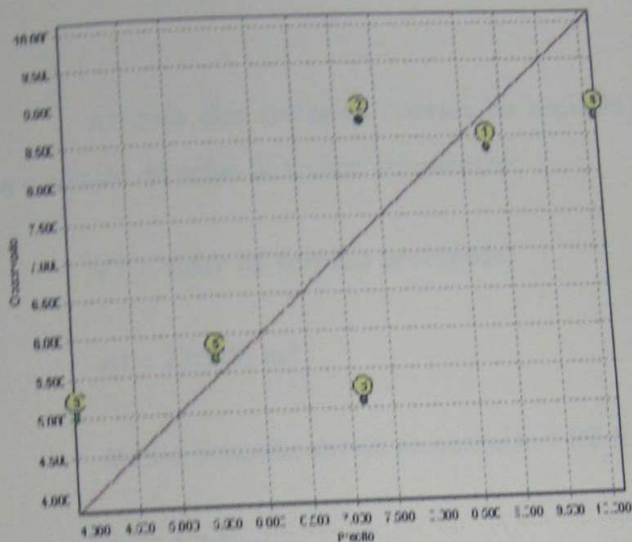
Matrícula	Nome	Nota	Assinatura	Assinatura	Assinatura
01	Aluno 1	8,0	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]
02	Aluno 2	7,5	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]
03	Aluno 3	9,0	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]
04	Aluno 4	6,5	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]
05	Aluno 5	8,5	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]
06	Aluno 6	7,0	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]
07	Aluno 7	8,0	[Assinatura]	[Assinatura]	[Assinatura]

GRUPO DE EXERCÍCIOS

Matrícula	Nome	Nota
01	Aluno 1	8,0
02	Aluno 2	7,5
03	Aluno 3	9,0
04	Aluno 4	6,5
05	Aluno 5	8,5
06	Aluno 6	7,0
07	Aluno 7	8,0

933

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.112,15
 Desvio Padrão : 2.255,28
 -30% : 4.978,51
 +30% : 9.245,80
 Coeficiente de Variação : 31,7100

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.926,24
 Desvio Padrão : 1.947,42
 -30% : 4.848,37
 +30% : 9.004,11
 Coeficiente de Variação : 26,6700

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nu
 Modalidade : Venda
 Data : 27/06/2013
 Local : Rua Laplace, nº 160, Campo Bdo
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 270,00
 MÉDIA SANEADA (R\$) : 6.926,24

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada : -0,0267
 Profundidade : 0,0000
 Frontes Múltiplas : 0,0000
 Fator Área : 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.387,29
 INTERVALO MÁXIMO : 8.105,07

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.813,03
 INTERVALO MÁXIMO : 8.039,45

GRAU DE PRECISÃO

II

4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 270,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 6.926,24/m²;

Fp = 9,00 m;

Pe = 30,00 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 20,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,25;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 200,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At \times (Ft + Fp + Ffm + Fa - 3,00)$$

$$VT = R\$ 6926,24 /m^2 \times 270,00 m^2 \times (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 3,00)$$

$$VT = R\$ 1.870.084,80$$

(Hum milhão, oitocentos e setenta mil, oitenta e quatro reais e oitenta centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 0,7239 x R8-N;

$$V_u = 0,7239 \times R\$ 1.074,53/m^2 = R\$ 777,80/m^2;$$

Área Construída: 204,00 m²;

Idade Estimada: 24 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

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

onde:

V_B = Valor da benfeitoria;

Michelin Pereira Modatti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/0

533
Avaliações e Perícias de Engenharia

$$A = \text{área construída} = 204,00 \text{ m}^2;$$

$$V_u = \text{valor unitário} = R\$ 777,80/\text{m}^2;$$

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

$$X = \text{Idade estimada} = 24 \text{ anos};$$

$$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$$

Estado de conservação = Regular;

$$K = 0,769$$

Substituindo e calculando, vem:

$$V = 204,00 \text{ m}^2 \times R\$ 777,80/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,769 \times (1 - 0,20))$$

$$V = R\$ 141.111,12$$

~~Valor a ser pago ao proprietário = R\$ 141.111,12~~

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 1.870.084,80 + R\$ 129.349,29$$

$$VI = R\$ 1.999.434,09$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 2.000.000,00$$

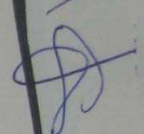
(Dois milhões de reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

539



Imóvel B:

Rua Laplace, nº 166, Brooklin, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 103.237, do Décimo Quinto CRI de São Paulo.

II - VISTORIA

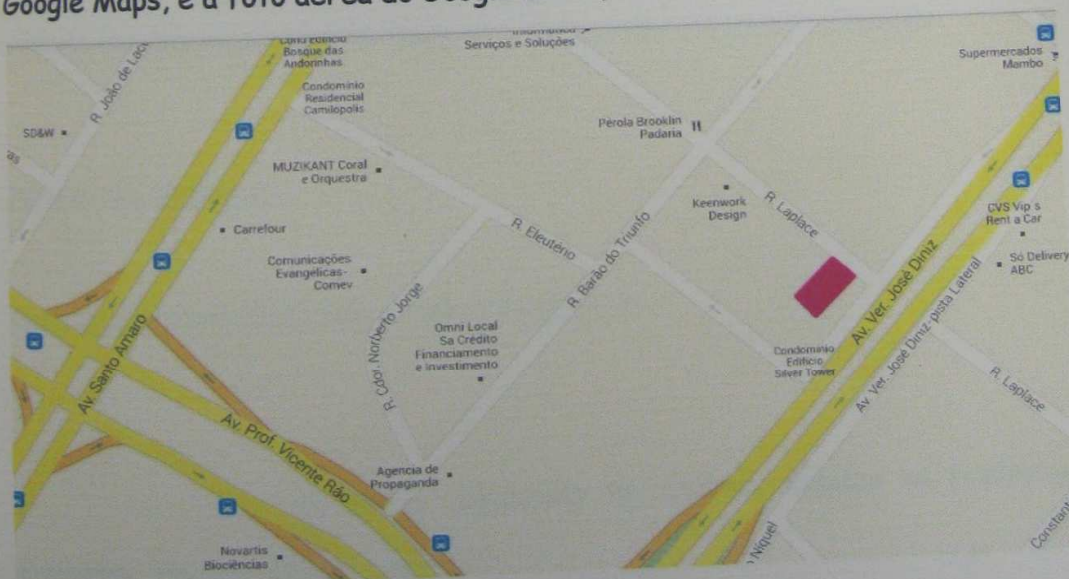
A realização da vistoria foi acompanhada pelo Sr. Edilson, depositário do imóvel, objeto da presente Ação. Vale ressaltar que os equipamentos instalados no imóvel avaliando não foram objeto da presente avaliação, conforme solicitação da Dra. Adriana Lucena, administradora judicial da massa falida.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Laplace, nº 166, no quarteirão completado pelas vias: Avenida Vereador José Diniz - Pista Lateral, Rua Sebastião Gomes e Rua Barão do Triunfo.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



944
J



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: SA ZCPb/02

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 086.374.0003-5

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 086.374.0003-5
Nome do(s) contribuinte(s)	: SP FARMA LTDA.
CNPJ/CPF	: 65.512.832/0001-32
Local do Imóvel	: R LAPLACE , 166
CEP	: 04622-000
Codlog	: 13597-6
Área do Terreno (m ²)	: 270
Testada(m)	: 9,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 218
Ano da Construção	: 1988
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 436.264,00
Uso do Imóvel	: 31 - ESCRITORIO OU CONSULTORIO NAO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 15/05/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo " Simples, Médio, Superior, Fino e Luxo", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

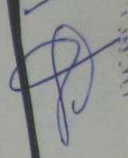
A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes à Rua Barão do Triunfo, Avenida Santo Amaro e Avenida Professor Vicente Rao.

2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, sendo zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0, ou seja, "SA ZCPb/02".

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

544

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

Frente: 9,00 m;

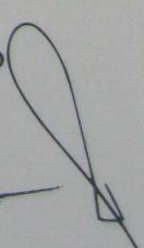
Fundos: 9,00 m;

Lateral Esquerda: 30,00 m;

Lateral Direita: 30,00 m;

Área: 270,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Quinto
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 103.237.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada um galpão com características de uso de comercial, encerrando a área total construída de 40,00 m².

O galpão possui 4 (quatro) cômodos, sendo 3 (três) depósitos e estacionamento.

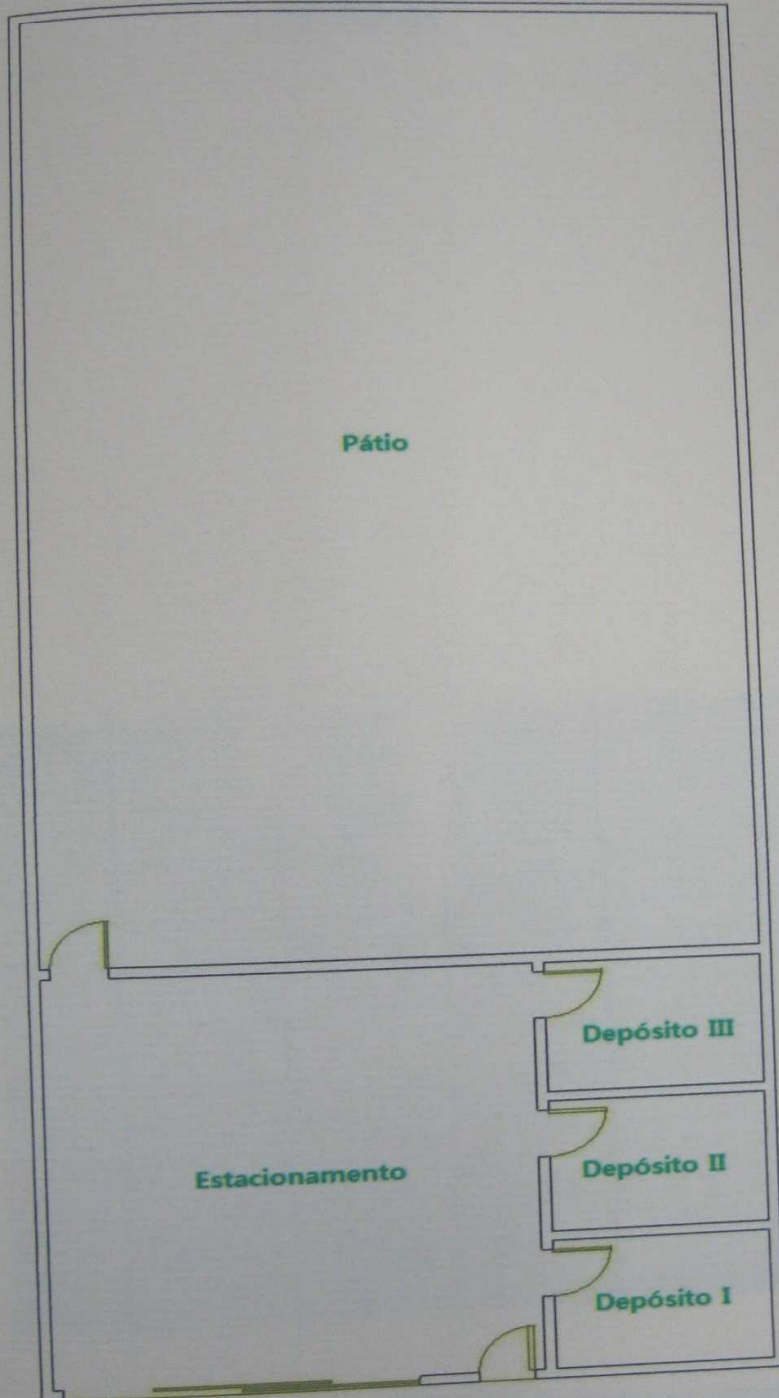
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

546
[Handwritten signature]



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

[Handwritten signature]

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

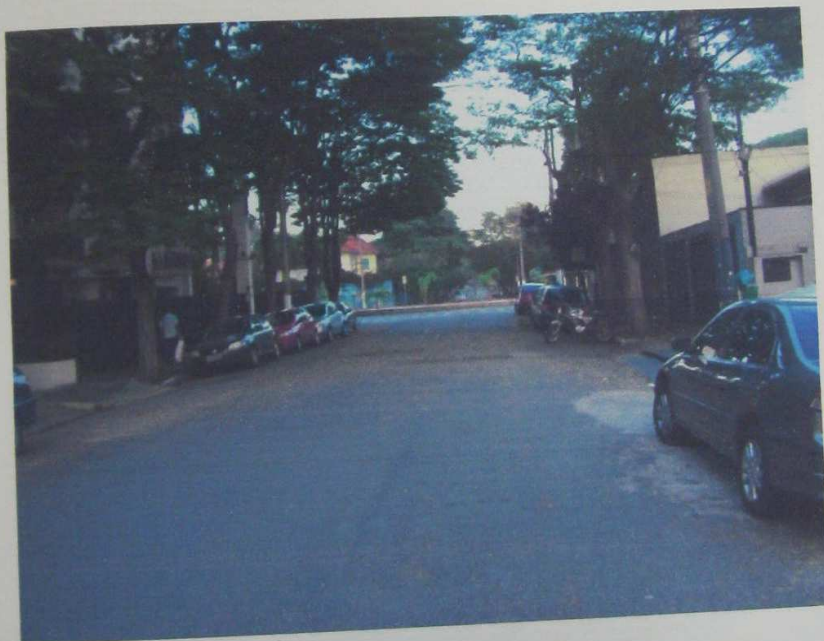
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02

548



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA ONDE SE
LOCALIZA O IMÓVEL.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br