

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

696

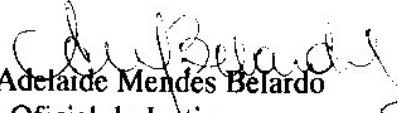
Aos vinte e tres dias do mês de agosto do ano de 2.018, na cidade de MONTE ALTO-SP, onde em diligência me encontrava, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado junto, expedido na AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONTRATOS BANCARIOS que BANCO DO BRASIL S/A move em face de ICAMAL INDUSTRIA DE CONSERVAS ALIMENTÍCIAS MONTE ALTO LTDA E OUTROS- PROCESSO Nº 0001231-55.2005.8.26.0368 e número de ORDEM: 353/05, mandado nº 368.2018/005757-1 DA SEGUNDA VARA DA COMARCA DE MONTE ALTO-SP, pela qual me dirigi ao imóvel indicado na Rua das Acucenas e procedi a CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO no bem penhorado nos autos (fls. 175) e abaixo descrito:

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade de Monte Alto, na Vila São Jose, com frente para os fundos do terreno de propriedade de Domingos Colatrelli, medindo 13,00 metros de frente por 21,50 metros da frente aos fundos, confrontando-se por um dos lados com Guerino Rodrigues, por outro lado com João Colatrelli e João Fontanelli e pelos fundos com Renerio Rossi. Cadastro Municipal nº 1.931. Matricula nº 14.940 do C. R. I. de Monte Alto, fls. 01, livro 02

OBS: O Imóvel acima descrito não tem acesso livre para as ruas, já que está na situação de complemento (ou anexo) de outros imóveis (especialmente ao prédio da antiga fabrica estabelecida no local), existem benfeitorias, como barracão com cobertura metálica, piso elevado, murado e dividido com paredes, tudo em regular ou ruim estado de conservação.

AVALIAÇÃO: Avalio o imóvel acima em R\$ 230.000,00 (DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS).

Feita a Constatação e Avaliação, em seguida passei a lavrar este auto, que lido e achado conforme, é assinado por mim. Oficial de Justiça.


Adelaide Mendes Belardo
Oficial de Justiça

205
up

CS 2007/0

24 OUT 2007

Processo 353/2005

BANCO DO BRASIL S/A
Requerente

ICAMAL INDÚSTRIA CONSERVAS ALIMENTÍCIAS M.ALTO LTDA.
Requeridos

1159 348 INT 23102071025 12 01 0049477-31

LAUDO PERICIAL

elaborado por:

JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS
Engenheiro Civil - CREA 060.016148.4

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) nº. 923
Rua Garibaldi 2235 - CEP 14025-190 - Fone (16) 3623.3805 - Ribeirão Preto SP
jcsmartins@netsite.com.br

•

]

]



206
ep

LAUDO PERICIAL que faz **JOSÉ CARLOS SPINELLI MARTINS**, Engenheiro Civil, CREA 060.016148.4, Membro Titular do IBAPE nº. 923, perito compromissado no **PROCESSO 353/2005**, tendo como requerente **BANCO DO BRASIL S/A** e como requeridos **ICAMAL INDÚSTRIA DE CONSERVAS ALIMENTÍCIAS MONTE ALTO LTDA. E OUTROS**.

I-INTRODUÇÃO

1. O objetivo do laudo é **avaliar os imóveis penhorados à fls. 174** , atendendo respeitável mandado sob carga 2894/07.

2. Será baseado em **pesquisa de mercado, exame dos autos, tomada de medidas e entrevistas**.

3. Será ilustrado com **ANEXOS e FOTOGRAFIAS**, dispostos segundo Índice abaixo:

I - Introdução	Página 1
II - Descrição dos imóveis	Página 2
III - Metodologia da avaliação	Página 5
IV - Matrícula 10.274 - Avaliação	Página 8
V - Matrículas 10.868 e 14.940 - Avaliação	Página 9
VI - CONCLUSÃO - VALORES FINAIS DA AVALIAÇÃO	Página 10
Anexo 1 - Relação dos terrenos pesquisados	Página 11
Anexo 2A - Apuração do valor do terreno - Matrícula 10.274	Página 12
Anexo 2B - Apuração do valor do terreno - Matr. 10.868 e 14.940	Página 13
Anexo 3 - Matrícula 10.274 - Planta aproximada	Página 14
Anexo 4 - Matrículas 10.868 e 14.940 - Posição dos terrenos	Página 15
Anexo 5 - Matrículas 10.868 e 14.940 - Planta aproximada	Página 16
Anexo 6A - Matrícula 10.274 - Avaliação da construção	Página 17
Anexo 6B - Matrículas 10.868 e 14.940 - Avaliação da construção	Página 18
Fotografias	Páginas 19 e seguintes

207
up

II - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

II.A - MATRÍCULA 10.274 - Autos, fls. 146 **Representação gráfica: ANEXO 3, localizado conforme Índice** **Fotografias: 1 a 9.**

1. NATUREZA:

Terreno urbano, contendo no seu interior construções abandonadas e em péssimo estado de conservação. Segundo informação, tratava-se das antigas instalações da indústria co-requerida no processo.

2. LOCALIZAÇÃO:

Rua das Açucenas, vizinho pela esquerda ao imóvel de número 99, entre ruas Carlos Kielander e Antonio da Silva. Bairro conhecido como Califórnia ou Primavera, de ocupação mista, contendo residências de diversos padrões, com pequena incidência de comércio, indústria e estabelecimentos de prestação de serviços. Distante 1.100 metros do centro. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos.

3. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrícula 10.274 no Cartório de Imóveis da comarca.

4. DIMENSÕES DO TERRENO (conforme planta do ANEXO 3 e Matrícula):
22,00 m x 28,00 m (terreno regular) = 616,00 m².

4. CONSTRUÇÕES E MELHORAMENTOS:

Terreno murado, inclusive na frente, com acesso por portão largo de correr.

No seu interior, parcialmente encostada na lateral direita, há uma edificação de alvenaria contendo três "salões" (nomenclatura introduzida por este perito). Ela está posicionada no terreno conforme indicado na planta do ANEXO 3, localizado conforme Índice. O terceiro desses "salões" (contado da frente para o fundo) tem altura inferior aos demais. Ao fundo, interligado a este conjunto, há um coberto extremamente rústico e de baixa altura, encostado nas divisas de fundo e direita.

O restante do terreno está vazio.

6. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO e ESTADO ATUAL :

"Salão 1" (nome dado por este perito, para identificar) coberto parcialmente com telhas francesas, sobre estrutura de madeira, e parcialmente com telhas de fibrocimento. Salões "2" e "3" cobertos com telhas francesas, sobre estrutura de madeira. Como foi dito, o salão "3" tem altura mais baixa que os demais. O coberto rústico, ao fundo, possui telhas fibrocimento 4 m apoiado em peças também de madeira.

Piso cimentado nos salões. Sem piso no restante.

Paredes dos salões rebocadas e pintadas. O coberto rústico é aberto, sem paredes, apenas encostado nos muros de divisa.

Portão largo de correr na divisa frontal. Caixilhos de ferro tê/cantoneira e portas de madeira nos salões. Instalações elétricas externas e precárias.

7. IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Paredes com decomposição de revestimento, trincas, remendos sem repintura e perfurações. Trincas também no piso. Coberturas deformadas. Pintura de paredes condenada. Portão de frente com pintura gasta.

Para efeito de depreciação, as construções serão enquadradas na categoria "entre reparos importantes e sem valor" (estado de pré-demolição).

Idade aparente: 40 anos.

208
up

II.B – MATRÍCULA 10.867 – Autos, fls. 147

Segundo o representante dos requeridos, trata-se de terreno já vendido, não mais lhes pertencendo. De fato, este perito verificou no cadastro da Prefeitura que, no terreno subordinado a esta Matrícula (Jd. Novo Paraíso, Lote 06, Quadra X), atualmente existe uma residência, designada como "Rua João Faria da Silva 121", com área construída 179 metros quadrados e em nome de Alexandre Santiago Pinheiro Júnior desde 04/07/2006.

Por consequência, valor de avaliação nulo.

II.C – MATRÍCULAS 10.868 e 14.940 – Autos, fls. 148 e 149 **Representação gráfica: ANEXOS 4 e 5, localizados conforme Índice** **Fotografias: 10 a 18.**

Embora existam duas matrículas, trata-se fisicamente de um terreno único, formado pela junção dos dois originais. Este terreno unificado tem formato de "L", compondo-se da maneira indicada na planta do ANEXO 4, localizado conforme índice. Como ali se observa, o terreno sob Matrícula 10.868 ocupa a parte da frente, divisando com a Rua das Açucenas. Ao fundo dele é que fica o outro terreno, Matrícula 14.940. Fica claro portanto que, se não considerássemos este último como fazendo parte do primeiro, ele seria um terreno encravado, completamente sem acesso.

Nesse espaço físico formado pois pelos dois terrenos (espaço esse que está complementado por um outro terreno, à esquerda do primeiro e que não foi incluído na penhora) está edificada a Fábrica de Doces Colatrelli, que se encontra em funcionamento.

Sendo assim, essas matrículas estarão sendo descritas e avaliadas em conjunto, como um só imóvel.

1. NATUREZA:

Terreno urbano formado pela aglutinação de duas matrículas, contendo no seu interior uma edificação industrial onde funciona fábrica de doces.

2. LOCALIZAÇÃO:

Rua das Açucenas 78, entre ruas Carlos Kielander e Antonio da Silva. Bairro conhecido como Califórnia ou Primavera, de ocupação mista, contendo residências de diversos padrões, com pequena incidência de comércio, indústria e estabelecimentos de prestação de serviços. Distante 1.100 metros do centro. Ponto dotado de todos os melhoramentos públicos.

3. TÍTULO DE PROPRIEDADE:

Matrículas 10.868 e 14.940 (autos, fls. 148 e 149).

4. DIMENSÕES DO TERRENO (vide planta do ANEXO 4):

Matrícula 10.868 (na frente): Consta 11,00 x 23,00 metros. Este perito encontrou medida de frente ligeiramente superior, 11,50 metros, fato que não interfere no valor da avaliação por se tratar de imóvel de grandes dimensões.

Matrícula 14.940 (ao fundo): 23,00 metros na direção da Rua das Açucenas e 13,00 metros na direção perpendicular, formando assim um "L" com o terreno anterior.

5. MELHORAMENTOS E EDIFICAÇÕES

(vide planta do ANEXO 5, localizado conforme Índice):

Como informado, ali se encontram as edificações de uma fábrica de doces, que ocupam todo o terreno, estando este portanto totalmente coberto. Elas se compõem de:

5.1 - Bloco do escritório: Com dois pavimentos, contendo:

5.1.1 - No térreo, hall de entrada, com balcão de recepção, dois sanitários e escada que dá acesso ao pavimento superior.

5.1.2 - No pavimento superior, um corredor, um sanitário e duas salas.

5.2 - Parte industrial:

Acesso de caminhões, pátio interno, depósito e dois galpões. Num deles (o da esquerda) ficam os equipamentos da indústria, sendo ele parcialmente dividido em sua altura por uma laje, ficando assim, parcialmente, com dois pavimentos. O outro galpão fica à direita, conforme mostra a planta.

A parte do fundo, subordinada ao que seria o terreno Matrícula 14.940, fica em nível cerca de 1,00 metro mais alto que a parte da frente, desnível que é vencido por pequena escada e também por uma rampa, conforme indicado na planta citada.

209
ep

6. MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO:

Todo esse conjunto, inclusive o escritório, estão sob uma cobertura constituída por estrutura metálica em arco, com telhas também metálicas, complementadas por algumas translúcidas e ventiladores eólicos. Significa que todo o espaço físico formado pelos dois terrenos está coberto. Altura interna: 7,10 metros no centro do vão.

O escritório contém duas lajes, uma sendo o piso do pavimento superior e uma por sobre este, constituindo o seu forro. Tudo abaixo da cobertura já citada.

Pisos de concreto desempenado na parte industrial. No escritório e sobre a laje do galpão de equipamentos, pisos de cerâmica esmaltada. Azulejos nos sanitários. Azulejos também em três das paredes do galpão de equipamentos, na altura aproximada de 2,00 metros, inclusive acima da laje que divide parcialmente referido galpão. Balcão do hall de entrada com bancada de granito. Paredes comuns rebocadas e pintadas. Escada metálica para acesso à parte superior da laje que divide parcialmente o galpão de equipamentos. Escada convencional no escritório, para acesso ao pavimento superior.

Caixilhos externos de ferro perfilado, tanto no escritório como na parte industrial. Galpão da direita com elementos vazados na lateral direita. Grande portão de entrada, metálico. Existe junto ao acesso de caminhões um vão que comunica este imóvel com o terreno da esquerda (que não faz parte deste processo), o mesmo acontecendo no galpão de equipamentos.

Instalações elétricas, parte embutidas e parte externa. Luminárias de luz mista na parte industrial. Sanitários com bacia, lavatório e chuveiro. Pia de mármore sintético no hall de entrada. Outra pia, de inox com bancada de granito, no galpão de equipamentos.

7. ESTADO DE CONSERVAÇÃO e IDADE APARENTE:

Estado de conservação variável. Alguns cantos quebrados no barracão. Piso do escritório em bom estado. Alguns vidros quebrados. Trincas no piso da parte industrial. Portão de entrada avariado. Pintura interna condenada. Uma telha da cobertura com furo relativamente grande. Poucos remendos sem repintura. Manchas de umidade fachada frontal, na lateral direita e no fundo dos barracões.

Para efeito de depreciação, será enquadrado no estado "requer reparos, de simples a importantes", com idade aparente 20 anos.

III – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

III. A - AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

Os terrenos serão avaliados pelo MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, sempre o mais indicado pelo IBAPE quando se dispõe de amostragem suficiente de imóveis negociados em condições de serem confrontados com o que estará sendo avaliado. Tem a vantagem de se basear apenas e diretamente no que acontece no mercado imobiliário local, reduzindo o subjetivismo do avaliador. O procedimento é o seguinte:

1 - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado, ponto de partida do trabalho de avaliação, é realizada procurando-se informações sobre imóveis vendidos ou em oferta (daqui em diante denominados "AMOSTRAS"), que possam ser comparados com o imóvel avaliado (daqui em diante denominado "OBJETO"). A lista das amostras aparece no ANEXO 1, "RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS" (localizado conforme índice), onde se indicam suas respectivas localizações, valores de negociação, fontes de informação e dimensões. Como os dois imóveis físicos aqui avaliados são vizinhos (um em frente ao outro), a amostragem será a mesma, para ambos.

2 - HOMOGENEIZAÇÃO E APURAÇÃO DO VALOR:

Constitui-se na aplicação de fatores destinados a compensar eventuais diferenças entre as amostras e o objeto. Aparece no ANEXOS 2 – "HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR DO TERRENO", localizados conforme índice. Serão dois anexos deste tipo, a saber:

ANEXO 2.A – Para o imóvel Matrícula 10.274.

ANEXO 2.B – Para os imóveis Matrículas 10.868 e 14.940. Pedimos examina-los simultaneamente à leitura deste texto.

Nestes anexos são apresentados os seguintes dados e cálculos:

Linha 01 – Preço pesquisado: Valor de negociação da amostra, obtido na pesquisa de mercado. Transcrito do ANEXO 1.

Linha 02 - Natureza (ou estágio da negociação): Se é negócio concretizado ou imóvel em oferta. Nos terrenos à venda por um preço mas que já tenham recebido contraproposta, o valor da linha 01 é a média entre os dois: o negócio é denominado "semi-concretizado".

Linha 03 – Dimensões: Do terreno objeto e amostras.

Linha 04 - Medida de frente (F) do objeto e das amostras.

Linhas 05 - Profundidade (Pf), ou seja, a medida da frente aos fundos.

Linha 06 - Áreas dos terrenos (A), respectivamente objeto e amostras.

Linha 07 - Profundidade equivalente (Pfe): Resulta da divisão da área pela frente.

Linha 08 - Valor unitário (Vu) (ou valor do metro quadrado): Resulta da divisão entre o preço obtido na pesquisa, escrito na linha 1, pela área. Será expresso portanto em R\$/m².

Linhas 09 e 10 - Profundidades padrão dos terrenos: ou seja, o intervalo entre as menores e maiores profundidades comumente encontradas. Aqui, fica entre 20 e 45 metros.

Linha 11 - Frente de referência (Fr): Frente média da maioria dos terrenos da região do objeto, usada como padrão para comparação entre ele e as amostras.

Linha 12 - Índice de Local (IL) - Índice proporcional ao valor do metro quadrado da região, reflexo da melhor ou pior localização. Obtido na Prefeitura e se necessário ajustado pelo perito em função do mercado. Quanto maior o Índice de Local de um terreno, mais ele é valorizado e vice-versa.

Linha 13 - Índice de Profundidade (Ip) - Desvaloriza os terrenos cuja profundidade extrapole o intervalo entre as profundidades-padrão.

Para profundidades maiores que a padrão, $I_p = \text{Raiz quadrada de } (P_M/P_e)$.

Para profundidades menores que a padrão, $I_p = \text{Raiz quadrada de } (P_e/P_m)$.

Estes índices são limitados a um mínimo igual a 0,71.

Linha 14 - Índice de Frente (If) - Destinado a valorizar os terrenos com frente superior ao padrão (e desvalorizar aqueles com frente inferior). É dado pela raiz quarta da relação entre a frente real ("F") e a frente de referência ("Fr"):

$I_f = \text{Raiz quarta } (F / Fr)$.

Este índice é limitado ao intervalo entre 0,84 e 1,19.

Linha 15 - Índice de esquina (Ie): Valoriza lotes de esquina em bairros não predominantemente residenciais. Seu cálculo é complexo, não sendo detalhado neste laudo. Este perito poderá explicá-lo em caso de necessidade.

211
wp

Linha 16 - Fator Natureza (Fn): Igual a 1,00 nos negócios concretizados e semi-concretizados. Menor do que 1,00 em imóveis simplesmente em oferta, visto que a concretização nestes casos costuma se dar a valor inferior ao pedido inicial. No caso de negócios semiconcretizados (quando existe um valor inicial solicitado e uma contraproposta a valor inferior), usa-se a média entre ambos e se emprega o fator $F_n = 1,00$.

Linha 17- Fator Transposição (Ft): Compensa a diferença de local entre o objeto e a amostra. É calculado pela relação :

$$F_t = IL \text{ (objeto)} / IL \text{ (amostra)}.$$

Linha 18 - Fator Profundidade (Fp): Destinado a compensar os casos de profundidades diferentes das padrões. É calculado pela relação entre os índices de Profundidade:

$$F_p = I_p \text{ (objeto)} / I_p \text{ (amostra)}.$$

Linha 19 - Fator Esquina (Fe): Calculado pela relação entre os índices de esquina do objeto e da amostra. Pelo motivo exposto na linha 15, será sempre igual a 1.

Linha 20 - Fator Frente (Ff): Destinado a compensar os casos de frente diferente da frente-referência. Calculado pela relação entre os índices de Frente do objeto e da amostra:

$$F_f = I_f \text{ (objeto)} / I_f \text{ (amostra)}.$$

Linha 21 - Valor homogeneizado (Vh) : É o resultante do produto do valor do m² de cada amostra (*linha 08*) pelos fatores de homogeneização (*linhas 16 e 20*):

$$V_h = V_u \times F_n \times F_t \times F_p \times F_e \times F_f$$

Linha 24 - Média provisória : É a média aritmética dos valores homogeneizados, obtida pela divisão da somatória dos valores homogeneizados (*linha 22*) pelo número de amostras (*linha 23*).

Linhas 25, 26 e 27: Eliminam-se amostras 30% acima ou abaixo da média provisória, consideradas *amostras discrepantes*.

LINHA 30 – VALOR AVALIADO DO METRO QUADRADO DE TERRENO : Será fornecido pela média aritmética dos valores homogeneizados das amostras restantes, obtida pela divisão da somatória dos valores homogeneizados restantes (*linha 28*) pelo número de amostras remanescentes (*linha 29*).

3 - VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO (LINHA 31):

Será obtido pelo produto da área do terreno (*linha 6*) pelo valor do m² obtido conforme acima (*linha 30*), ou seja:

Valor do terreno = Área do terreno (*linha 6*) x Valor do m² (*linha 30*).

Esta metodologia será aplicada na avaliação individuais dos terrenos dos imóveis, conforme será explicado adiante, respectivamente, nos Capítulos IV e V.

212
up

III.B – AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

A avaliação das construções serão feitas com base nas medidas locais deste perito e na constatação dos materiais empregados.

Elas estarão demonstradas nas planilhas dos ANEXOS 6, localizados conforme Índice. Da mesma forma como os ANEXOS 2, serão também dois eles, um para cada imóvel físico avaliado:

ANEXO 6.A – Para as construções do imóvel sob Matrícula 10.274.

ANEXO 6.B – Para as construções do imóvel físico sob Matrículas 10,686 e 14.940.

O procedimento para a avaliação é o seguinte (pedimos acompanhar a leitura pelo exame simultâneo dos anexos citados):

1. CUSTO INICIAL DA CONSTRUÇÃO (Vco):

Está apurado nas primeiras linhas (de centena 100) dos ANEXOS 6.A e 6.B. Nas colunas correspondentes, estão registrados respectivamente os seguintes elementos:

Coluna 1: Discriminação dos componentes das construções, como por exemplo: fundações, coberturas, pisos, etc.

No caso particular das instalações elétricas e hidráulicas, seus custos serão estimados por meio de índices, aplicados à somatória dos demais itens, publicados na Revista "Construção-Mercado", da Editora Pini.

Coluna 2: Unidades, com que estes componentes são costumeiramente medidos.

Coluna 3: Quantidades de cada componente.

Coluna 4: Custos unitários de cada componente. Eles são obtidos por composições baseadas no mercado da construção civil.

Coluna 5: Custos totais de cada componente, obtidos pela multiplicação da coluna 3 pela coluna 4.

Preenchidas estas colunas, o CUSTO INICIAL (Vco) resulta da somatória dos números da "coluna 5". O resultado está escrito na linha 201 dos anexos citados, que transcreveremos nos Capítulos seguintes.

2. DEPRECIÇÃO (D):

Aplica-se agora a depreciação. Normalmente, ela é calculada com base em dois fatores: a idade aparente e o estado de conservação. Para quantificar este último, é utilizada a chamada "Tabela de Heidecke", reproduzida abaixo:

Estado de conservação	Coefficiente "C"
a) Novo	0,0000
b) Ótimo	0,0032
c) Bom	0,0252
d) Entre "bom" e "requer reparos simples"	0,0609
e) Requer reparos simples	0,1810
f) Entre reparos simples e importantes	0,3320
g) Requer reparos importantes	0,5290
h) Entre reparos importantes e sem valor	0,7520
i) Sem valor	1,0000

Como se observa, esta tabela atribui, para cada categoria de estado de conservação, um determinado coeficiente "C", que será usado no cálculo da depreciação.

No caso presente, como estamos lidando com um imóvel ainda em construção e ainda sem danos, a depreciação será calculada apenas com base na idade aparente (informada como de 3 anos no Capítulo II). O coeficiente de estado, "C", fica igual a zero (0).

Tendo-se então a idade aparente, "Y", e o coeficiente de estado, "C", a depreciação é calculada pela fórmula abaixo:

$$D = [Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8 = [(3/100) + (1 - 3/100) \times 0] \times 0,8 = 0,024.$$

O resultado aparece na linha 204 dos ANEXOS 6.A e 6.B.

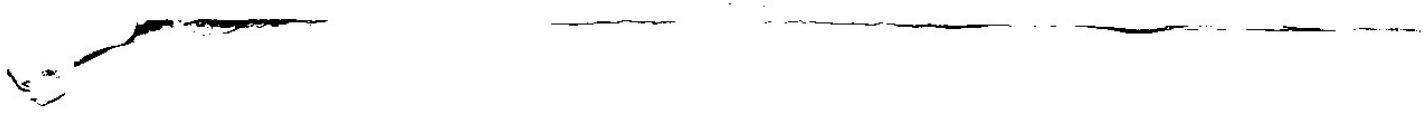
3. VALOR DE AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO (Vc):

Conhecidos o CUSTO INICIAL (Vco) e a DEPRECIÇÃO (D), o valor de avaliação da edificação (Vc) é calculado descontando-se do primeiro o índice de depreciação, ou seja:

$$Vc = Vco \times (1 - D).$$

O resultado aparece na linha 205 dos ANEXOS 6.A e 6.B.

Esta metodologia será aplicada nas avaliações individuais dos imóveis, a serem apresentadas nos Capítulos IV e V seguintes.



C

C

213
up

IV – IMÓVEL SOB MATRÍCULA 10.274 AVALIAÇÃO

IV.A – AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Transcrevendo as últimas linhas do ANEXO 2.A, elaborado conforme o procedimento explicado no Capítulo III.A anterior, temos:

22	Somatória dos valores homogeneizados:	974,72
23	Número de amostras:	8,00
24	Média provisória = (Somatório de Vh) / (No. de amostras):	121,84
25	Limite 30% maior:	158,39
26	Limite 30% menor:	85,29
27	Amostras a eliminar: Não há.	
28	Somatória das amostras remanescentes:	974,72
29	Número de amostras remanescentes:	8,00
30	Valor avaliado do m2 = (Soma Vh restantes) / (No. amostras restantes):	121,84
06	Área do terreno (repetição)	616,00
31	VALOR DO TERRENO (= Área do terreno x Valor avaliado do m2):	75.053,72

IV.B – AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES:

Transcrevendo as últimas linhas do ANEXO 6.A, elaborado conforme o procedimento explicado no Capítulo III.B anterior, temos:

201	CUSTO INICIAL DA CONSTRUÇÃO "Vco" (R\$)	51.521,97
202	Idade aparente "Y" (anos)	40,00
203	Coefficiente de estado de conservação "C" :	0,7520
204	Depreciação "D" : $[Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$.	0,6810
205	VALOR DA CONSTRUÇÃO = "Vc" = Vco x (1 - D) :	16.437,57

IV.C – AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL:

Somando agora os valores obtidos para o terreno e construções, temos:

Avaliação do terreno :	75.053,72
Avaliação da construção :	16.437,57
Soma = AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:	R\$ 91.491,29

215
up

VI – CONCLUSÃO VALORES FINAIS DA AVALIAÇÃO:

1. Transcrevendo os valores obtidos nos **Capítulos IV e V** anteriores, baseados respectivamente nos **ANEXOS 2.A, 2.B, 6.A e 6.B**, mais a informação do **Sub-Capítulo II.B**, temos:

Matrícula 10.274 (Capítulo IV):	276.729,85
Matrícula 10.867 (Sub-Capítulo II.B):	Valor nulo
Matrículas 10.868 e 14.940 (Capítulo V):	91.491,29
SOMA = VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS:	368.221,14

2. CORREÇÃO FINAL NO VALOR DA AVALIAÇÃO -- - FATOR "VELOCIDADE DE VENDAS"

Tem sido recomendado ultimamente aos avaliadores, diante do momento econômico atual e em determinados tipos de imóveis, que se considere a questão "*velocidade de vendas*", no momento de se fazer a avaliação. Um bem como o presente, por exemplo, não é um imóvel comum. Trata-se como vimos de imóveis que no conjunto constituem grande porte, características peculiares e **finalidade específica**. É um tipo de imóvel que, dentro do que mostra o bom senso, demoraria um certo tempo para ser comercializado efetivamente, caso colocado à venda.

Pela experiência, acredita-se que o tempo de espera para comercialização e recebimento do valor tratado seria em torno de zero a doze meses, o que daria uma média de seis meses.

A quantificação desta particularidade se faz calculando os *juros perdidos durante o tempo em que o capital ficaria empatado* esperando o fechamento do negócio e recebimento total da quantia tratada. Considerando-se pois uma taxa de juros de 1% ao mês, o fator de conversão será, empregando-se as fórmulas tradicionais de juros:

$$\text{Fator de conversão} = (1 + 1\%)^6 = 1,061520.$$

E o valor final da avaliação global do imóvel ("V") ficará sendo:

(1) Valor inicial da avaliação	368.221,14
(2) FVA correspondente a juros 1% num tempo 12 meses	1,061520
(V) VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO (R\$) = (1) / (2) :	346.881,02.

Honrado pela nomeação,

Monte Alto, 22 de outubro de 2007.



José Carlos Spinelli Martins
Engenheiro Civil CREA 016148.4

Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP) No. 923
CPF 015.364.868.68

216
up

ANEXO 1 - RELAÇÃO DOS TERRENOS PESQUISADOS

AMOSTRA 1:			
LOCALIZAÇÃO:	Rua Doze de Outubro, próximo à Rua Coronel Medeiros		
DIMENSÕES:	Frente (ml) = 10,00 Profundidade (ml) = 30,00	Área do terreno (m2) =	300,00
Fonte de informação:	Imobiliária Ana Sílvia		
PREÇO (R\$):	23.000,00	Natureza do negócio:	Concretizado
AMOSTRA 2:			
LOCALIZAÇÃO:	Rua Cornoel Medeiros, próximo ao número 1175		
DIMENSÕES:	Frente (ml) = 10,00 Profundidade (ml) = 25,70	Área do terreno (m2) =	257,00
Fonte de informação:	A compradora.		
PREÇO (R\$):	32.000,00	Natureza do negócio:	Concretizado
AMOSTRA 3:			
LOCALIZAÇÃO:	Rua Doze de Outubro, esquina Rua Coronel Medeiros		
DIMENSÕES:	Frente (ml) = 10,00 Profundidade (ml) = 25,00	Área do terreno (m2) =	250,00
Fonte de informação:	Imobiliária Ana Sílvia		
PREÇO (R\$):	25.000,00	Natureza do negócio:	Concretizado
AMOSTRA 4:			
LOCALIZAÇÃO:	Rua Doze de Outubro.		
DIMENSÕES:	Frente (ml) = 10,00 Profundidade (ml) = 30,00	Área do terreno (m2) =	300,00
Fonte de informação:	Ermelindo A. Pereira, corretor.		
PREÇO (R\$):	23.000,00	Natureza do negócio:	Concretizado
AMOSTRA 5:			
LOCALIZAÇÃO:	Rua das Orquídeas, Jardim Paraíso		
DIMENSÕES:	Frente (ml) = 12,00 Profundidade (ml) = 25,25	Área do terreno (m2) =	303,00
Fonte de informação:	O proprietário vendedor		
PREÇO (R\$):	66.500,00	Média entre solicitado (68 000,00) e contraproposta	65 000,00)
AMOSTRA 6:			
LOCALIZAÇÃO:	Rua Professora Maria da Costa Siqueira, Novo Paraíso.		
DIMENSÕES:	Frente (ml) = 12,00 Profundidade (ml) = 30,00	Área do terreno (m2) =	360,00
Fonte de informação:	Imobiliária Primos		
PREÇO (R\$):	33.000,00	Natureza do negócio:	Concretizado
AMOSTRA 7:			
LOCALIZAÇÃO:	Rua das Orquídeas, entre ruas Novo Mundo e Umarama		
DIMENSÕES:	Frente (ml) = 12,50 Profundidade (ml) = 25,00	Área do terreno (m2) =	312,50
Fonte de informação:	Imobiliária Ana Sílvia		
PREÇO (R\$):	65.000,00	Natureza do negócio:	Concretizado
AMOSTRA 8:			
LOCALIZAÇÃO:	Rua Herculano Livramento, entre Virta e Um de Abril e Adelino Buzinaro		
DIMENSÕES:	Frente (ml) = 10,80 Profundidade (ml) = 21,80	Área do terreno (m2) =	235,44
Fonte de informação:	Imobiliária Primos		
PREÇO (R\$):	27.250,00	Média entre solicitado (28 000,00) e contraproposta	26 500,00)

ANEXO 2.A - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sob Matrícula 10.274

LIN.	ITEM	OBJETO	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7	AMOSTRA 8
01	(Pp) Preço pesquisado		23.000,00	32.000,00	25.000,00	23.000,00	66.500,00	33.000,00	65.000,00	27.250,00
02	Natureza		Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado
03	Dimensões (ml)	22,00x28,00	10,00x30,00	10,00x25,70	10,00x25,00	10,00x30,00	12,00x25,25	12,00x30,00	12,50x25,00	10,80x21,80
04	(F) Frente (ml)	22,00	10,00	10,00	10,00	10,00	12,00	12,00	12,50	10,80
05	(Pf) Profundidade (ml)	28,00	30,00	25,70	25,00	30,00	25,25	30,00	25,00	21,80
06	(A) Área do terreno (m ²)	616,00	300,00	257,00	250,00	300,00	303,00	360,00	312,50	235,44
07	(Pfe) Profundidade Equivalente (ml)	28,00	30,00	25,70	25,00	30,00	25,25	30,00	25,00	21,80
08	(Vu) Valor Unitário (R\$/m ²)		76,67	124,51	100,00	76,67	219,47	91,67	208,00	115,74
09	(PM) Prof. Padrão Máxima.	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00
10	(Pm) Prof. Padrão Mínima.	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
11	(Fr) Frente Referencia	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
12	(IL) Índice de Local	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	50,00	31,25	50,00	30,00
13	(Ip) Índice Profundidade	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
14	(If) Índice de Frente	1,19	0,98	0,98	0,98	0,98	1,02	1,02	1,03	1,00
15	(Ie) Índice de Esquina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
16	Fn (Fator Natureza)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Ft (Fator Transposição)		1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	0,60	0,60	1,00
18	Fp (Fator Profundidade)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Fe (Fator Esquina)		1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
20	Ff (Fator Frente)		1,22	1,22	1,22	1,22	1,16	1,16	1,15	1,19
21	Vh (Valor Homogeneizado)		93,37	137,86	121,79	93,37	153,23	93,09	143,75	138,27
22	Somatória dos valores homogeneizados:			974,72						
23	Número de amostras:			8,00						
24	Média provisória = (Somatória Vh) / (No. de amostras):			121,84						
25	Limite 30% maior:			158,39						
26	Limite 30% menor:			85,29						
27	Amostras a eliminar: Não há.									
28	Somatória das amostras remanescentes:			974,72						
29	Número de amostras remanescentes:			8,00						
30	Valor avaliado do m ² = (Som. Vh restantes) / (No. amostras restantes):			121,84						
06	Área do terreno (reaplicação)			616,00						
31	VALOR DO TERRENO (= Área do terreno x Valor avaliado do m ²):			75.053,72						

217
up

ANEXO 2.B - HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E APURAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terrenos sob Matrículas 10.868 e 14.940

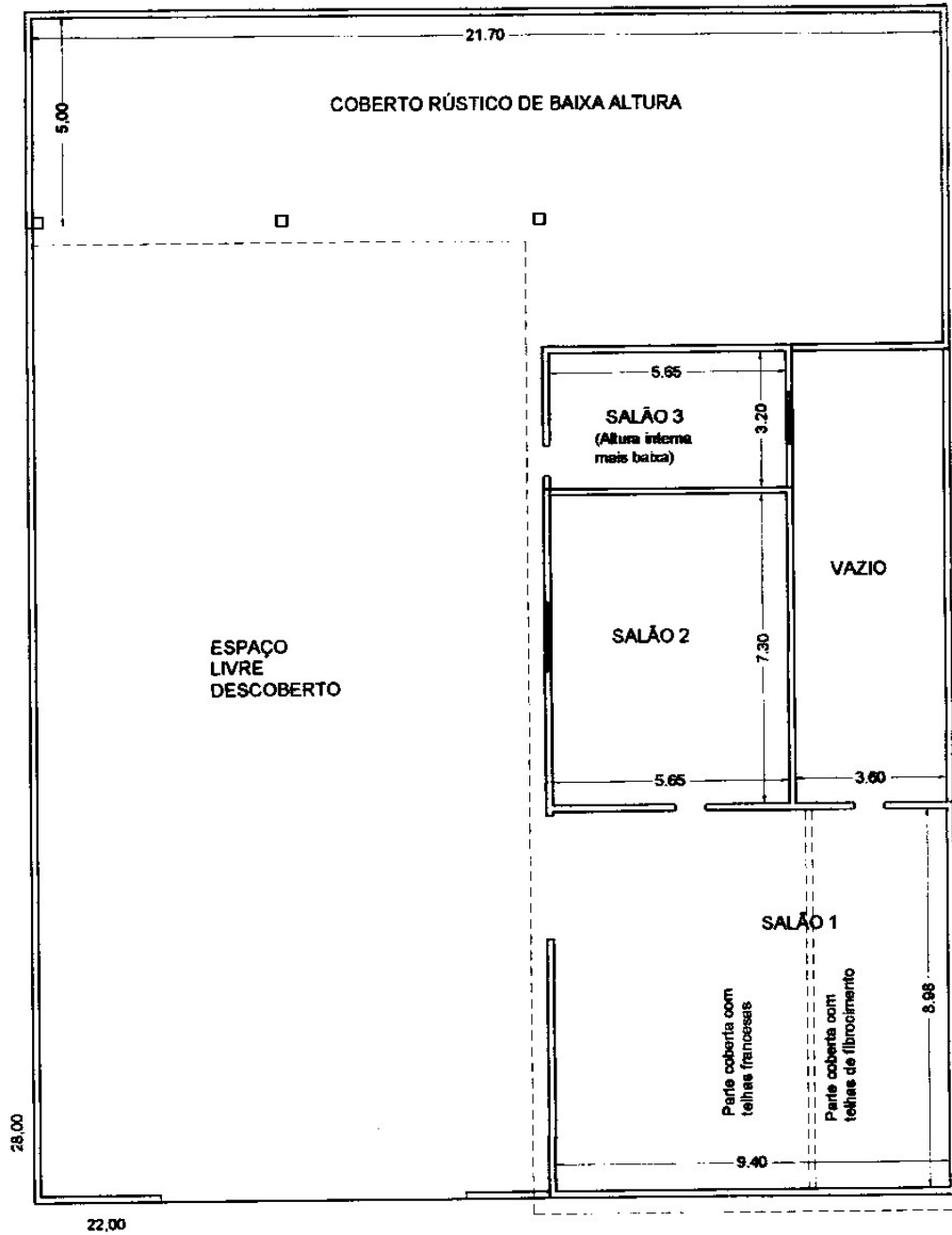
LIN.	ITEM	OBJETO	AMOSTRA 1	AMOSTRA 2	AMOSTRA 3	AMOSTRA 4	AMOSTRA 5	AMOSTRA 6	AMOSTRA 7	AMOSTRA 8
01	(Pp) Preço pesquisado		23.000,00	32.000,00	25.000,00	23.000,00	66.500,00	33.000,00	65.000,00	27.250,00
02	Natureza		Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Concretizado	Semiconcr.
03	Dimensões (m)	Irreg.	10,00x30,00	10,00x25,70	10,00x25,00	10,00x30,00	12,00x25,25	12,00x30,00	12,50x25,00	10,80x21,80
04	(F) Frente (m)	11,50	10,00	10,00	10,00	10,00	12,00	12,00	12,50	10,80
05	(Pf) Profundidade (m)	Irreg.	30,00	25,70	25,00	30,00	25,25	30,00	25,00	21,80
06	(A) Área do terreno (m2)	544,00	300,00	257,00	250,00	300,00	303,00	360,00	312,50	235,44
07	(Pie) Profundidade Equivalente (m)	47,30	30,00	25,70	25,00	30,00	25,25	30,00	25,00	21,80
08	(Vu) Valor Unitário (R\$/m2)		76,67	124,51	100,00	76,67	219,47	91,67	208,00	115,74
09	(PM) Prof. Padrão Máxima.	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00	45,00
10	(Pm) Prof. Padrão Mínima.	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
11	(Fr) Frente Referência	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
12	(IL) Índice de Local	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	50,00	31,25	50,00	30,00
13	(Ip) Índice Profundidade	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
14	(If) Índice de Frente	1,01	0,98	0,98	0,98	0,98	1,02	1,02	1,03	1,00
15	(Ie) Índice de Esquina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00
16	En (Fator Natureza)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Ft (Fator Transposição)		1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	0,96	0,60	1,00
18	Fp (Fator Profundidade)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
19	Fe (Fator Esquina)		1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
20	Ff (Fator Frente)		1,04	1,04	1,04	1,04	0,99	0,99	0,98	1,02
21	Vh (Valor Homogeneizado)		79,39	117,22	103,56	79,39	130,29	79,15	122,23	117,57
22	Somatória dos valores homogeneizados:		828,80	828,80	828,80	828,80	828,80	828,80	828,80	828,80
23	Número de amostras:		8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
24	Média provisoría = (Somatória Vh) / (No. de amostras):		103,60	103,60	103,60	103,60	103,60	103,60	103,60	103,60
25	Limite 30% maior:		134,68	134,68	134,68	134,68	134,68	134,68	134,68	134,68
26	Limite 30% menor:		72,52	72,52	72,52	72,52	72,52	72,52	72,52	72,52
27	Amostras a eliminar: Não há.									
28	Somatória das amostras remanescentes:		828,80	828,80	828,80	828,80	828,80	828,80	828,80	828,80
29	Número de amostras remanescentes:		8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
30	Valor avaliado do m2 = (Soma Vh remanes) / (No. amostras remanes):		103,60	103,60	103,60	103,60	103,60	103,60	103,60	103,60
08	Área do terreno (repetição)		544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00	544,00
31	VALOR DO TERRENO (= Área do terreno x Valor avaliado do m2):		56.358,47	56.358,47	56.358,47	56.358,47	56.358,47	56.358,47	56.358,47	56.358,47

278
up

[Handwritten signature]

ANEXO 3
MATRÍCULA 10.274
PLANTA APROXIMADA DO IMÓVEL
ESCALA 1:150

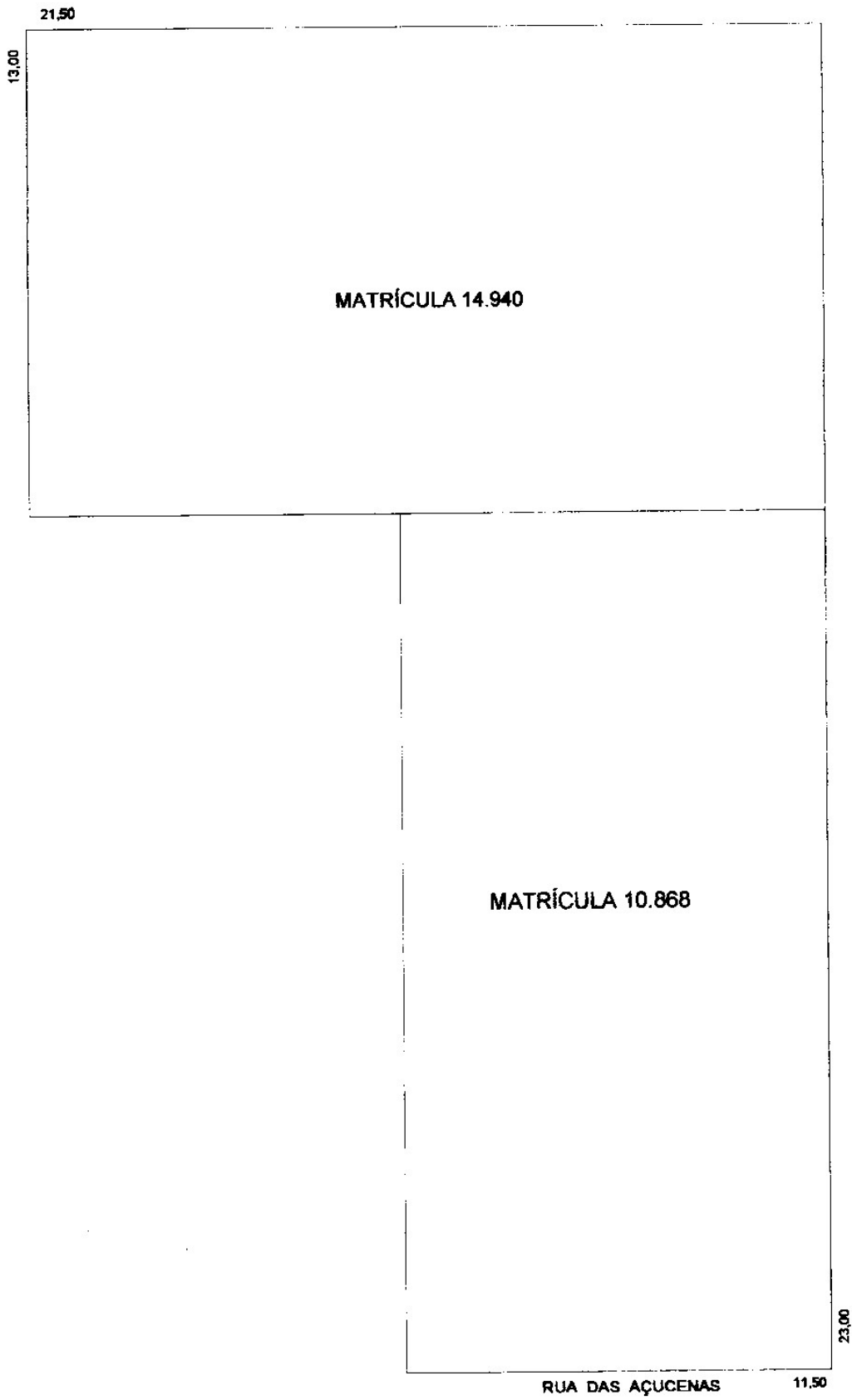
219
up



ref

ANEXO 4
MATRÍCULAS 10.868 e 14.940
POSIÇÃO DOS DOIS TERRENOS
ESCALA 1:150

220
up



15

[Handwritten signature]

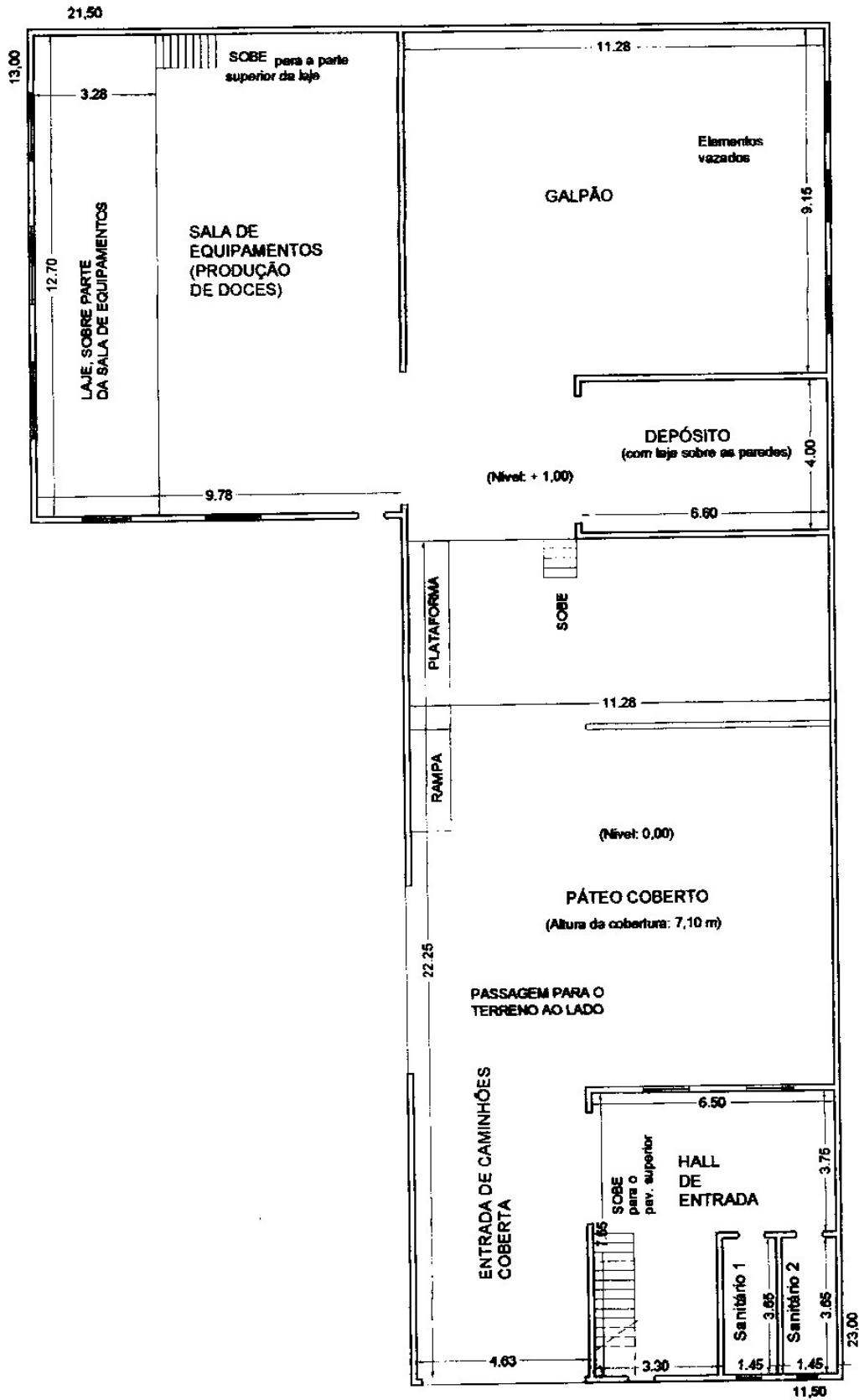
221
up

ANEXO 5

MATRÍCULAS 10.868 e 14.940

PLANTA APROXIMADA DO IMÓVEL

ESCALA 1:150



[Handwritten signature]

222
up

ANEXO 6.A
MATRÍCULA 10.274 - AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

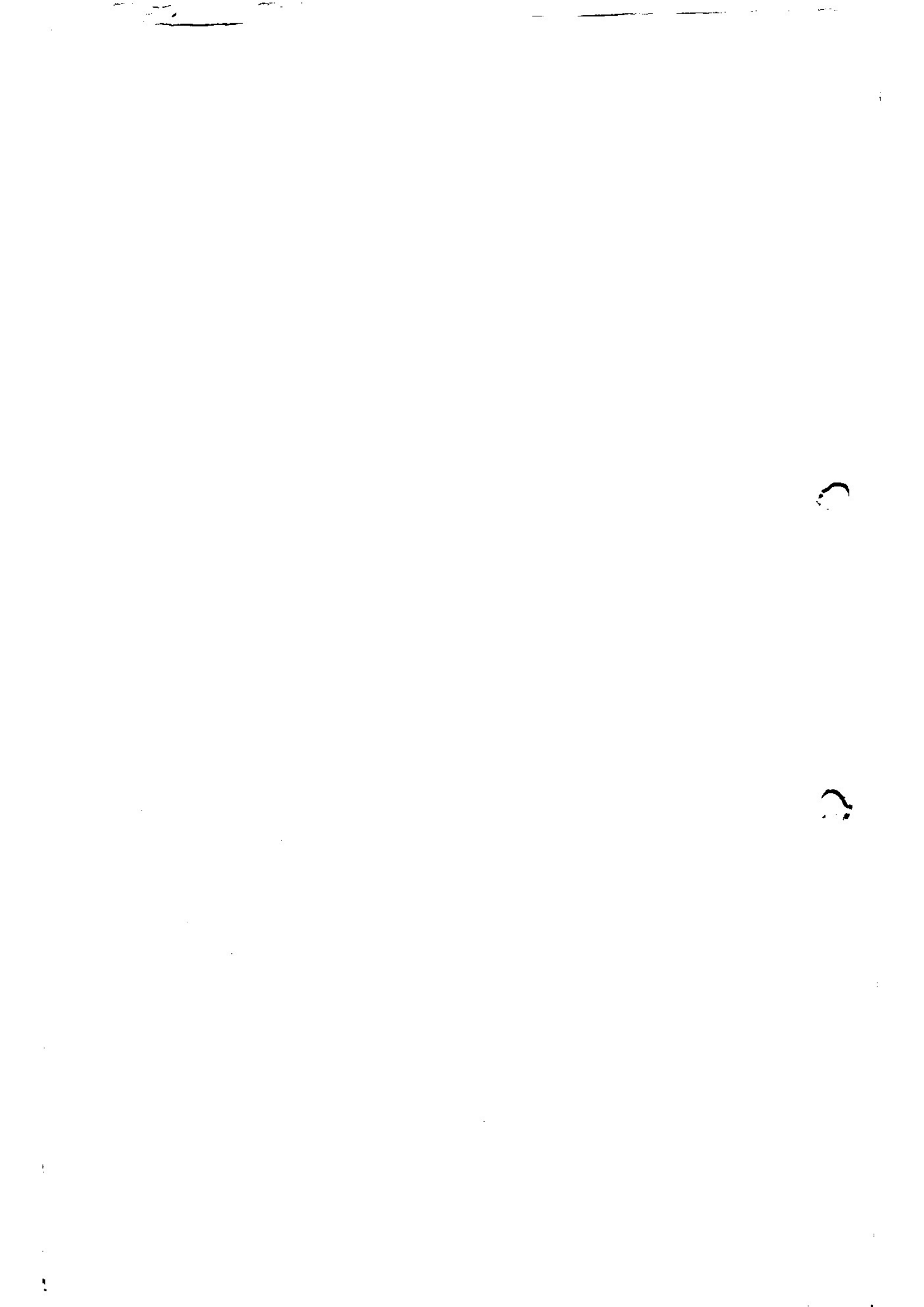
Linha	COMPONENTE	UD	QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO COMPONENTE
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
101	Serviços preliminares	m2	143,80	7,53	1.082,81
102	Fundação para paredes	ml	77,00	45,34	3.491,18
103	Fundação para muros	ml	62,50	23,74	1.483,75
104	Alvenaria de paredes meio tijolo	m2	226,00	27,28	6.165,28
105	Alvenaria de muros blocos de concreto	m2	111,00	22,66	2.515,26
106	Cobertura de telhas francesas	m2	143,00	57,95	8.286,85
107	Cobertura de telhas fibrocimento 6 mm	m2	32,00	38,70	1.238,40
108	Cobertura telhas fibrocimento 4 mm	m2	52,60	25,11	1.320,79
109	Esquadrias rústicas de madeira	m2	5,10	56,93	290,34
110	Cazilhos de ferro padrão popular e portão	m2	17,00	101,65	1.728,05
111	Revestimento de paredes padrão popular	m2	648,80	11,04	7.162,75
112	Contrapiso	m2	142,80	12,32	1.759,30
113	Piso cimentado	m2	142,80	9,92	1.416,58
114	Pintura sobre paredes	m2	648,80	8,29	5.378,55
115	Pintura sobre esquadrias	m2	41,20	11,97	493,16
116	Vidros	m2	3,00	28,00	84,00
151	SUB-TOTAL I				43.897,05
152	Instalações hidráulicas		0,0000	43.897,05	0,00
153	Instalações elétricas		0,0670	43.897,05	2.941,10
161	SUB-TOTAL II				46.838,16
162	Administração da obra		0,10	46.838,16	4.683,82
170	SUBTOTAL III				51.521,97
201	CUSTO INICIAL DA CONSTRUÇÃO "Vco" (R\$)				51.521,97
202	Idade aparente "Y" (anos)				40,00
203	Coefficiente de estado de conservação "C"				0,7520
204	Depreciação "D": $[Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$				0,6810
205	VALOR DA CONSTRUÇÃO = "Vc" = Vco x (1 - D):				16.437,57

[Handwritten signature]

223
up

ANEXO 6.B
MATRÍCULAS 10.868/14.940 - AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Linha	COMPONENTE (1)	UD (2)	QUANTIDADE (3)	CUSTO UNITÁRIO (4)	CUSTO COMPONENTE (5)
101	Serviços preliminares	m2	544,00	7,53	4.096,32
102	Fundação para paredes	ml	175,00	73,40	12.845,00
103	Muro de arrimo	ml	11,50	98,33	1.130,80
104	Concreto para peças estruturais	m3	9,00	222,88	2.005,92
105	Formas para concreto	m2	102,60	50,20	5.150,52
106	Armadura para concreto	kg	1.080,00	4,71	5.086,80
107	Alvenaria de um tijolo	m2	810,00	46,17	37.397,70
108	Alvenaria de meio tijolo	m2	172,50	27,28	4.705,80
109	Laje de piso	m2	94,70	36,93	3.497,27
110	Laje de forro	m2	79,50	35,78	2.844,51
111	Estrutura metálica	m2	544,00	91,61	49.835,84
112	Cobertura de telhas metálicas	m2	544,00	37,54	20.421,76
113	Revestimento de paredes e lajes	m2	2.131,90	13,57	28.929,88
114	Azulejos	m2	300,20	23,19	6.961,64
115	Esquadrias de ferro	m2	33,10	133,44	4.416,86
116	Portões	m2	27,20	133,44	3.629,57
117	Escada metálica	ud	1,00	1.400,00	1.400,00
118	Portas internas	m2	10,20	133,83	1.365,07
119	Contrapiso comum	m2	171,90	12,32	2.117,81
120	Piso concreto desempenado industrial	m2	347,60	37,97	13.198,37
121	Piso de cerâmica esmaltada	m2	137,20	28,82	3.954,10
122	Granito do balcão do hall	m2	1,35	180,00	243,00
123	Pintura de paredes e lajes	m2	1.831,70	8,29	15.184,79
124	Pintura de esquadrias	m2	141,00	11,97	1.687,77
125	Pintura sobre estrutura metálica	m2	544,00	6,00	3.264,00
126	Vidros	m2	26,90	28,00	753,20
127	Ventiladores eólicos	ud	4,00	195,00	780,00
151	SUB-TOTAL I				236.904,30
152	Instalações hidráulicas		0,1397	236.904,30	33.095,53
153	Instalações elétricas		0,0670	236.904,30	15.872,59
161	SUB-TOTAL II				285.872,42
162	Administração da obra		0,10	285.872,42	28.587,24
163	Quitação INSS		20,0862	544,00	36.718,60
170	SUBTOTAL III				351.178,26
201	CUSTO INICIAL DA CONSTRUÇÃO "Vco" (R\$)				351.178,26
202	Idade aparente "Y" (anos)				20,00
203	Coefficiente de estado de conservação "C":				0,3320
204	Depreciação "D": $[Y/100 + (1 - Y/100) \times C] \times 0,8$				0,3725
205	VALOR DA CONSTRUÇÃO $Vc = Vco \times (1 - D)$:				220.371,38



224/225

224
up



FOTO 1
MATRÍCULA 10.274:
Vista frontal do imóvel

225
up



FOTO 2
MATRÍCULA 10.274:
Parte vazia do terreno, tendo ao fundo o coberto rústico

[Handwritten signature]

1.235
226/22
4



FOTO 3
MATRÍCULA 10.274:
Lateral esquerda dos chamados salões 2 e 3 (o primeiro mais alto e o segundo mais baixo)



FOTO 4
MATRÍCULA 10.274:
Lateral esquerda do chamado salão 1

[Handwritten signature]

228/225
up



FOTO 5
MATRÍCULA 10.274:
Detalhe da cobertura do salão 1, com estrutura de madeira e telhas francesas



FOTO 6
MATRÍCULA 10.274:
Outro detalhe, mostrando o encontro da parte coberta com telhas francesas e a coberta com telhas de fibrocimento.

[Handwritten signature]

230/23
up



FOTO 7
MATRÍCULAS 10.868 e 14.940:
Vista frontal do imóvel, mostrando em primeiro plano o bloco do escritório, com dois pavimentos e a cobertura em arco por cima.



FOTO 8
MATRÍCULAS 10.868 e 14.940:
Entrada de caminhões, a partir da rua. Ao fundo, o pátio interno, coberto.

[Handwritten signature]



FOTO 9
MATRÍCULAS 10.868 e 14.940:
Outro detalhe da entrada de caminhões, mostrando também a face lateral esquerda do bloco do escritório.



FOTO 10
MATRÍCULAS 10.868 e 14.940:
Detalhe da cobertura existente sobre todo o imóvel

[Handwritten signature]

234/20
ep



FOTO 11
Interior do galpão da direita.



FOTO 12
MATRÍCULAS 10.868 e 14.940:
Parede posterior do bloco de escritório, vista do fundo para a frente.

[Handwritten signature]

236/23
up



FOTO 13
MATRÍCULAS 10.868 e 14.940:
Detalhe do depósito, aparecendo a sua porta de entrada.

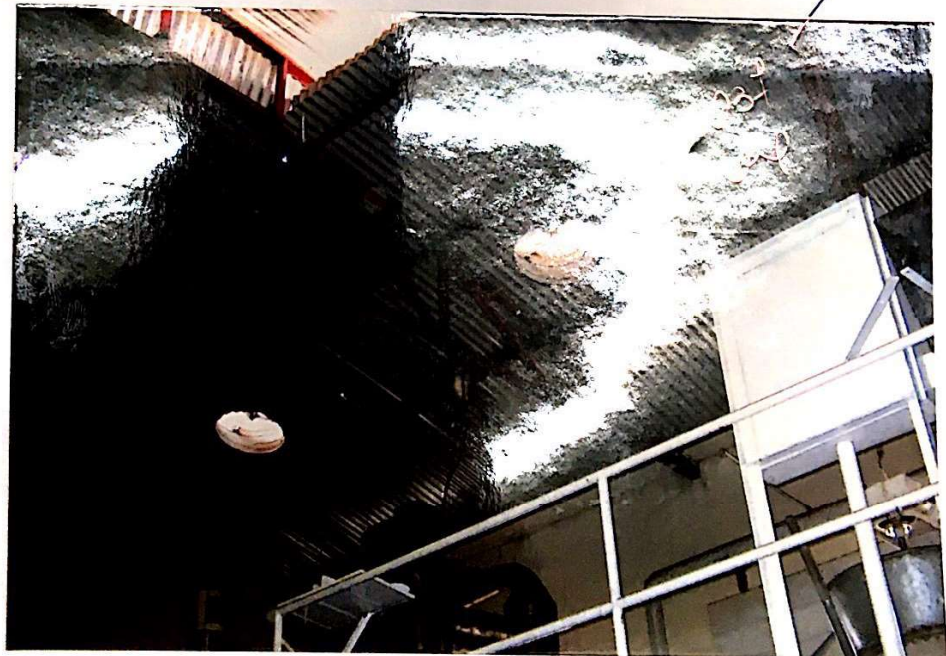


FOTO 14
MATRÍCULAS 10.868 e 14.940:
Detalhe do galpão de equipamentos, vendo-se a cobertura, os ventiladores eólicos e a grade de proteção sobre a laje que divide parcialmente a altura do prédio

[Handwritten signature]

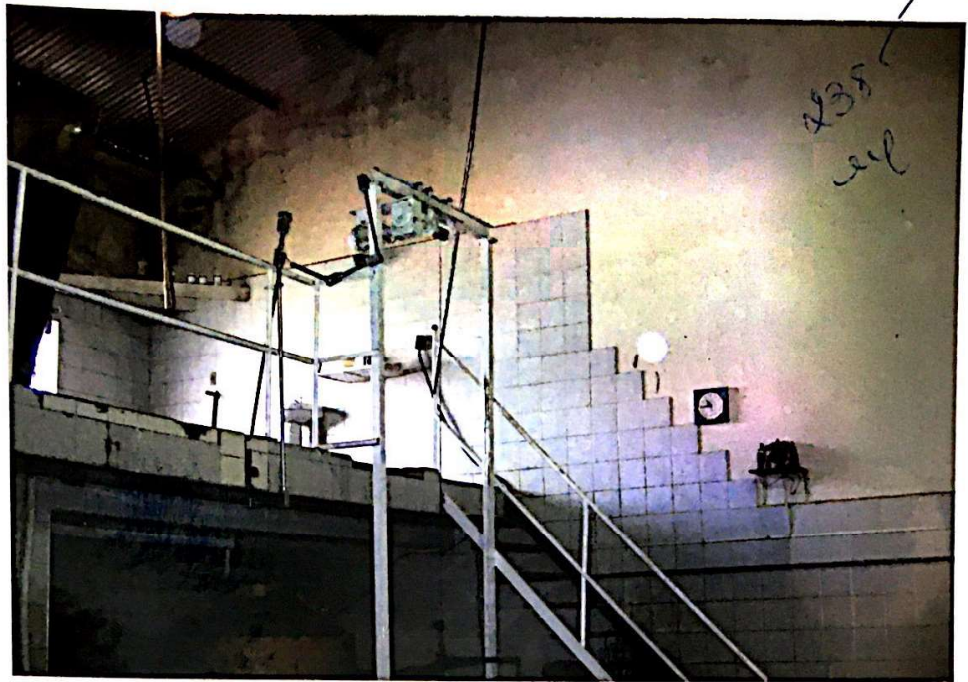
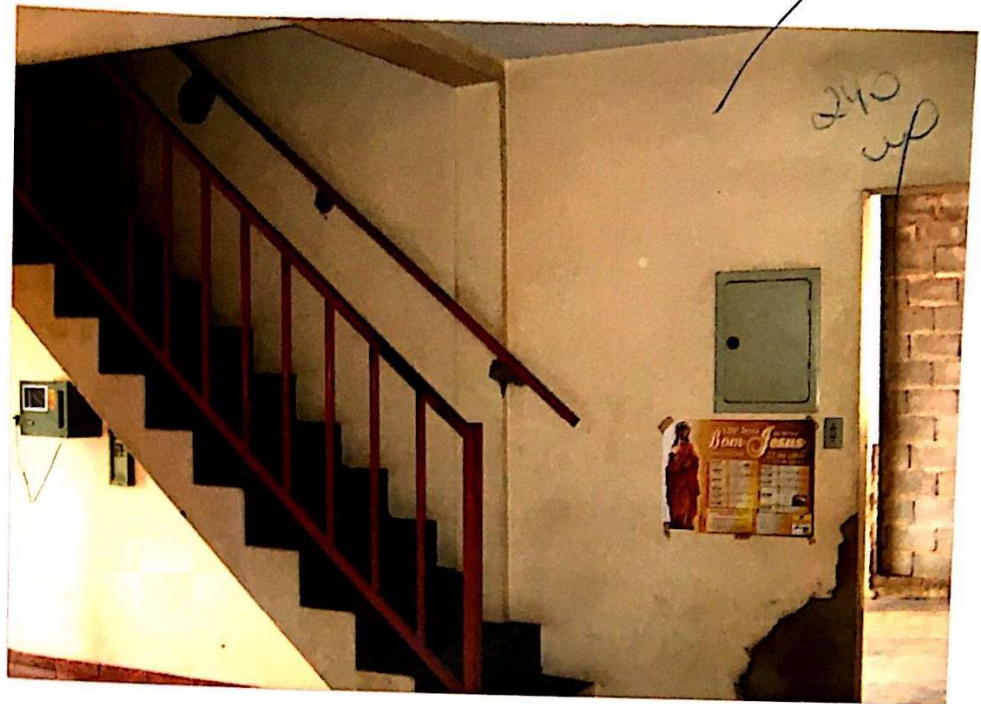


FOTO 15
MATRÍCULAS 10.868 e 14.940:
No mesmo ambiente, detalhe da escada metálica que dá acesso à laje que divide
parcialmente a altura desse galpão.



FOTO 16
MATRÍCULAS 10.868 e
14.940:
Hall de entrada do bloco do
escritório, vendo-se o balcão
da recepção.

240/2
up



240
up

FOTO 17
MATRÍCULAS 10.868 e 14.940:
Detalhe da escada que dá acesso ao pavimento superior do bloco do escritório



FOTO 18
MATRÍCULAS 10.868 e
14.940:
Detalhe de um dos
sanitários.

[Handwritten signature]



FOTO 1
Vista geral da frente do imóvel, a partir da esquina das Ruas das Açucenas e Carlos Kielander.
Foto tomada no sentido decrescente da numeração da Rua das Açucenas



FOTO 2
Detalhe da vista de frente.
Seta vermelha: Entrada para caminhões.
Seta preta: Bloco do escritório



FOTO 3
Vista da frente do imóvel, agora tomada no sentido crescente da numeração da Rua das Açucenas



FOTO 4
Detalhe da entrada de caminhões. Ao fundo, a plataforma e a rampa que dá acesso à parte dos fundos. À esquerda, pequena parte do "galpão de equipamentos".

Handwritten signature

412
Q



FOTO 5
Interior do "galpão de equipamentos"

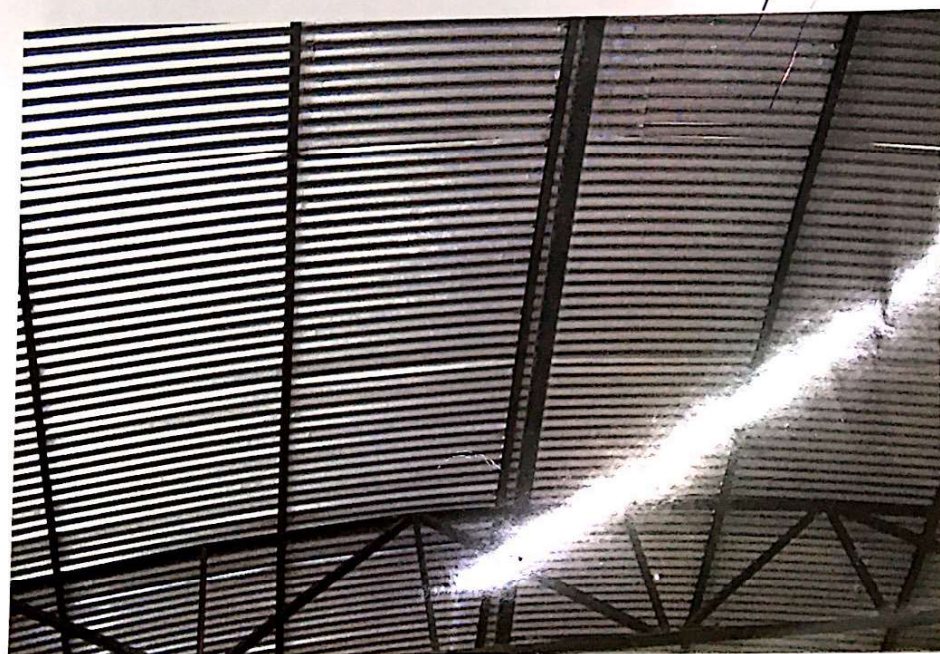


FOTO 6
Detalhe da cobertura, que abrange todo o imóvel

Handwritten signature



FOTO 7
Bloco do escritório, detalhe interno do hall de entrada



FOTO 8
Detalhe de um dos sanitários

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a name, possibly 'Aller'.