

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 5.200.000,00
(Cinco milhões e duzentos mil reais)
Maio / 2.013



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Francisco Pedroso de Toledo,
nº 399/407, Vila Liviero, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 37.328, do Décimo Quarto CRI de São Paulo.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA FALÊNCIA DE PROCESS TECNOLOGIA DE POLÍMEROS LTDA, em curso na 1ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0122696-88.2007.8.26.0100.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Rua Francisco Pedroso de Toledo, nº 399/407, Vila Liviero, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 37.328, do Décimo Quarto CRI de São Paulo.

II - VISTORIA

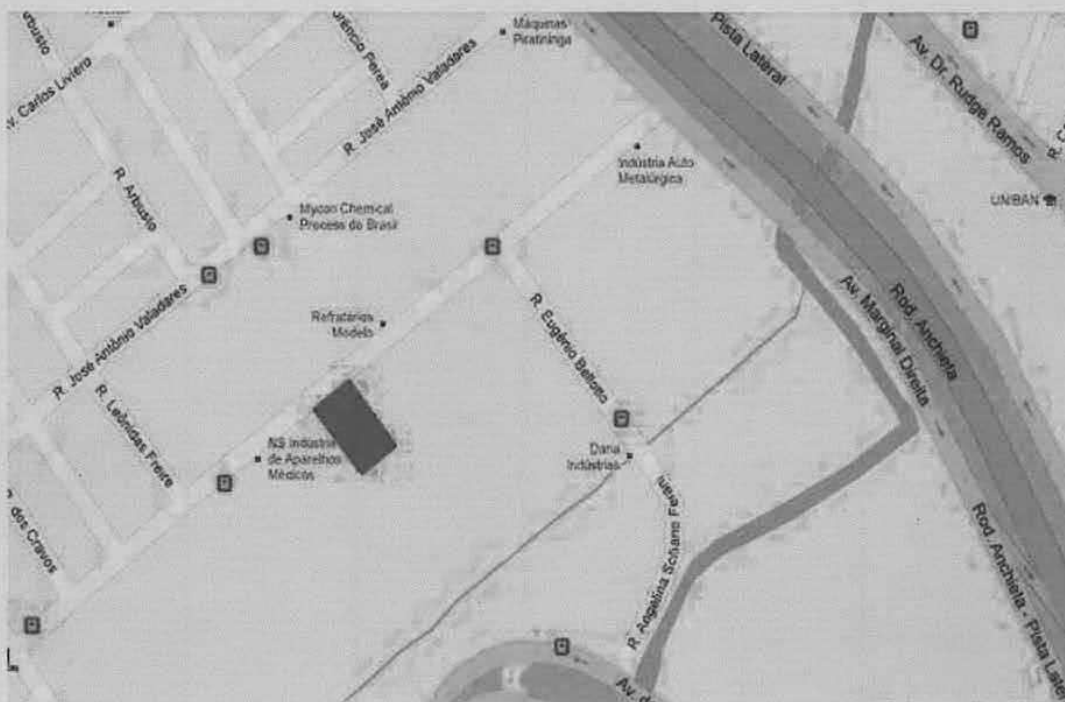
A realização da vistoria foi acompanhada pelo Sr. Elival, segurança do imóvel, objeto da presente ação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Francisco Pedroso de Toledo, nº 399/407, no quarteirão completado pelas vias: Rua Eugênio Belloto, Avenida Taboão e Rua Doutor George Zaidan.

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.





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: IP ZPI/05

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 119.097.0025-7

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



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	: 119.097.0025-7
Nome do(s) contribuinte(s)	: ANDRE VILELA CALLAS
CNPJ/CPF	: 187.086.728-90
Local do Imóvel	: R FRANCISCO PEDROSO DE TOLEDO , 399 407
CEP	: 04185-150
Codlog	: 07520-5
Área do Terreno (m²)	: 2.146
Testada(m)	: 32,80
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m²)	: 1.345
Ano da Construção	: 1983
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 1.004.240,00
Uso do Imóvel	: 50 - INDUSTRIA
Data de Emissão	: 23/04/2013

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>).

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 predominantemente industrial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", 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 Avenida Taboão e Rua José Antonio Valadares.

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 destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,10 básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,5, ou seja, "IP ZPI/05".

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: No nível da via, plano e com declive de 5 a 10%;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

Frente: 32,12 m;

Fundos: 32,80 m;

Lateral Esquerda: 66,85 m;

Lateral Direita: 66,85 m;

Área: 2.146,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Quarto
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 37.328.

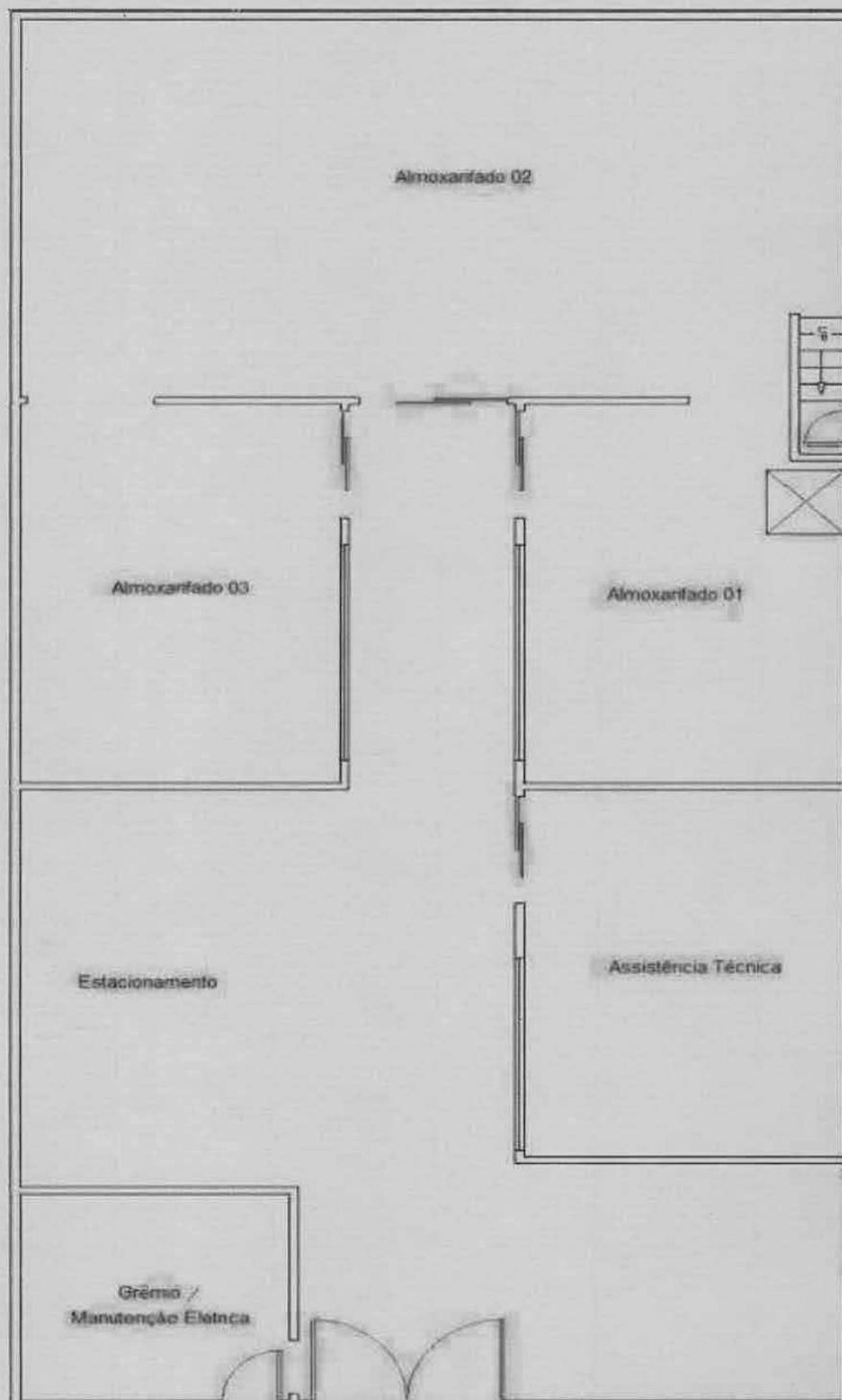
2.2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um galpão com características de uso comercial/industrial, dividido em 3 (três) instalações, sendo, 2 (dois) galpões, industrial e de manutenção, e 1 (uma) benfeitoria utilizada como grêmio recreativo, encerrando a área total construída de 1.345,00 m².

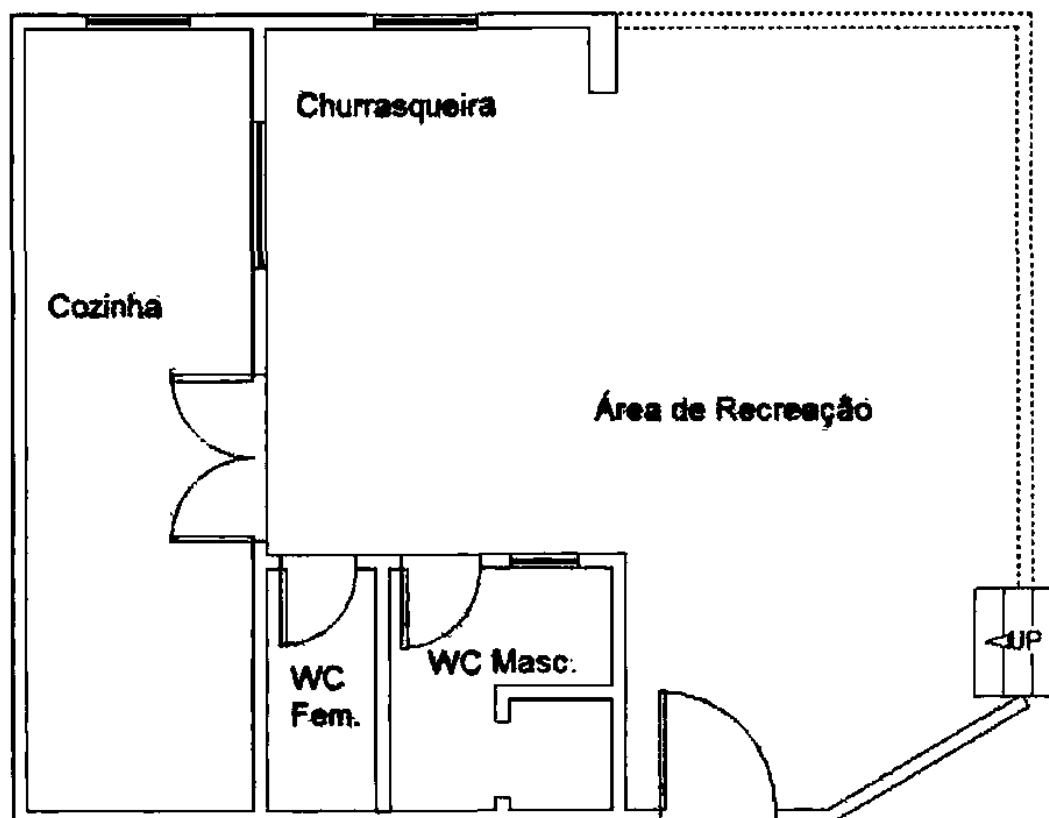
O galpão industrial possui 4 (quatro) setores, utilizados como almoxarifados e depósitos e descritos como: "almoxarifado 1", "almoxarifado 2", "almoxarifado 3" e "área de assistência técnica".

O imóvel avaliando possui ainda uma benfeitoria utilizada como grêmio recreativo (piso superior) e sala de manutenção elétrica (piso inferior). O piso superior possui área de recreação, churrasqueira e 2 (dois) banheiros, e o piso inferior possui almoxarifado, oficina e depósito.

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:



CROQUI DA PLANTA INDUSTRIAL INSTALADA NO IMÓVEL OBJETO DA
PRESENTE AÇÃO.



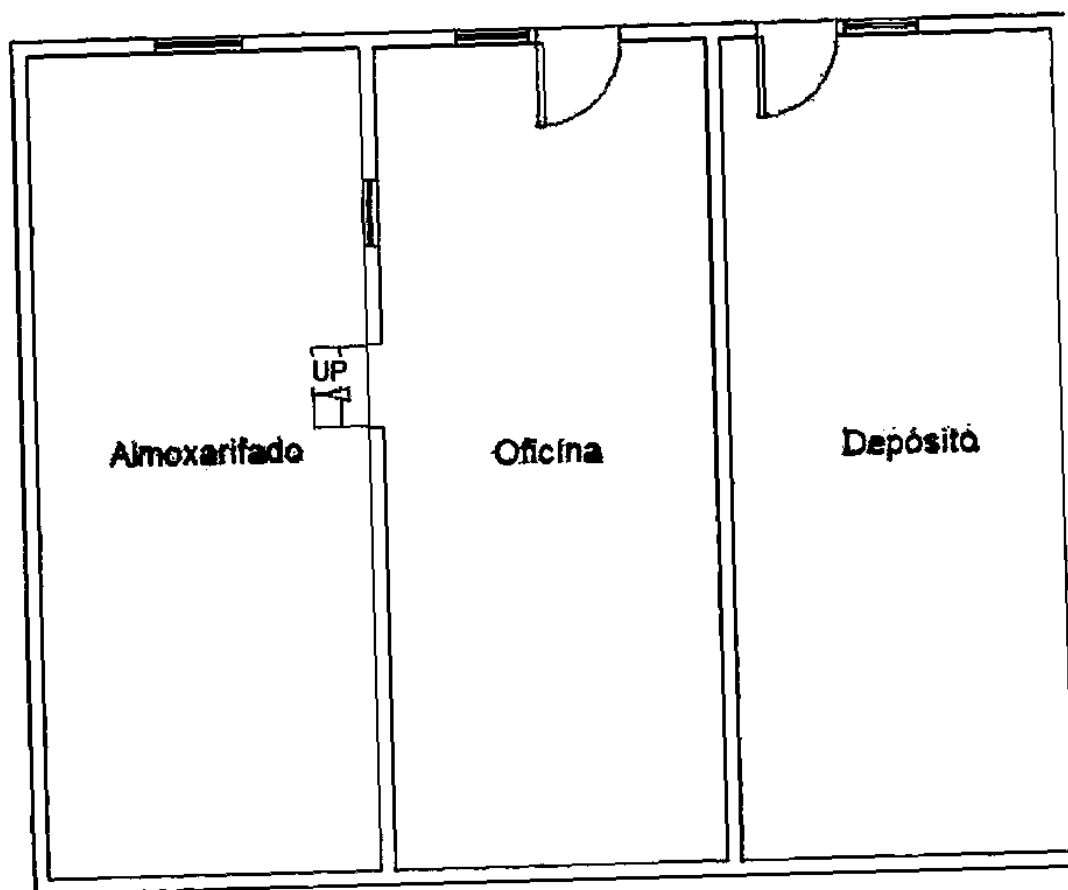
CROQUI DO GRÊMIO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 841

Avaliações e Perícias de Engenharia



**CROQUI DA MANUTENÇÃO ELÉTRICA NO PISO INFERIOR DE GRÊMIO
DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

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.**

FOTO 02



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

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

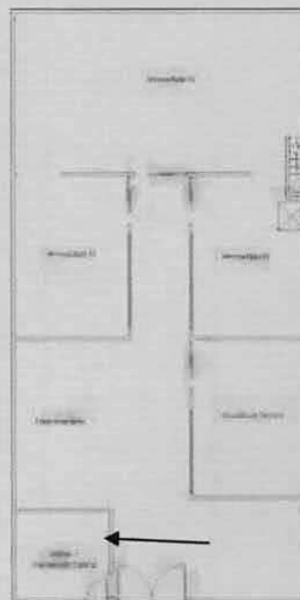
FOTO 05



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 06

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



VISTA DO GRÊMIO, LOCALIZADO NO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

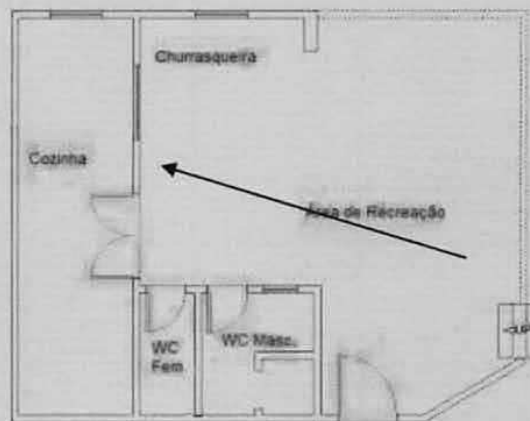
PISO: Pintura sobre concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telhado aparente.

PORTÃO: Aço.
Pivotante.

JANELA(S): Sem janela(s).



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



VISTA DA ÁREA DE RECREAÇÃO DO GRÊMIO.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telhado aparente.

PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Sem janela(s).



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



VISTA DA CHURRASQUEIRA DO GRÊMIO.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTÃO: Aço.
Balcão.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediza.



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



VISTA DA COZINHA DO GRÊMIO.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DO BANHEIRO FEMININO DO GRÊMIO.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Aço.
Pivotante.

JANELA(S): Aço.
Basculante.

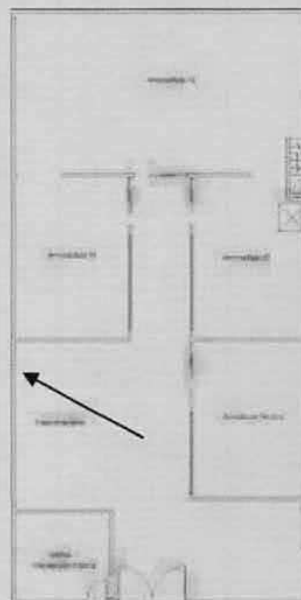


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO MASCULINO DO GRÊMIO.

FOTO 12



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



VISTA DO ESTACIONAMENTO.

FOTO 13

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



**VISTA DA MANUTENÇÃO ELÉTRICA NO PISO INFERIOR DO GRÊMIO,
LOCALIZADO NO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

FOTO 14



VISTA DA ENTRADA DA OFICINA DE MANUTENÇÃO ELÉTRICA.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

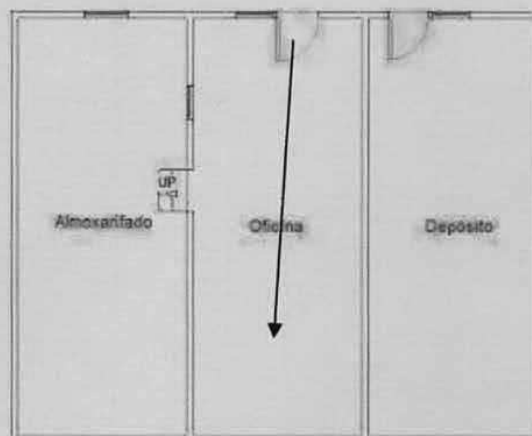
PISO: Pintura sobre concreto.

PAREDE(S): Divisória.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Aço.
Pivotante.

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



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



VISTA DA OFICINA DA MANUTENÇÃO ELÉTRICA.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

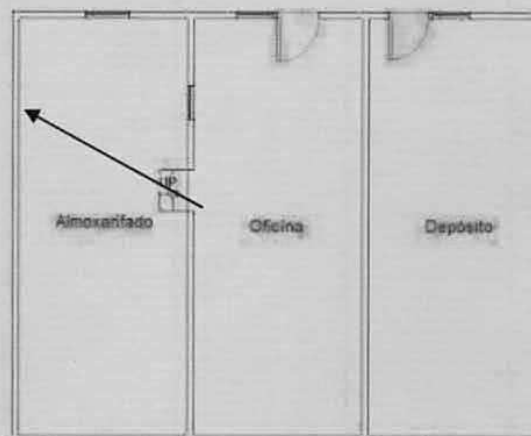
PISO: Pintura sobre concreto.

PAREDE(S): Divisória.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Aço.
Pivotante.

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

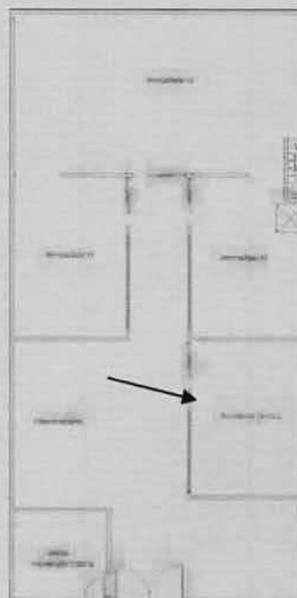


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA OFICINA DA MANUTENÇÃO ELÉTRICA.

FOTO 17



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



**VISTA DA ENTRADA DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA, LOCALIZADA NO IMÓVEL
OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

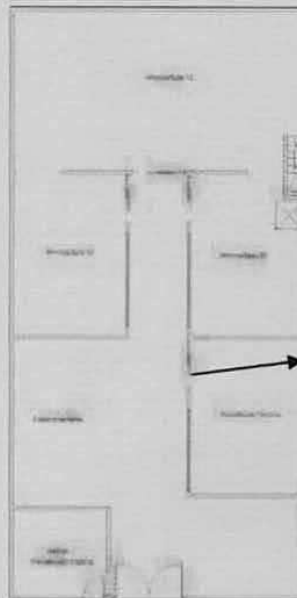
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Fibra de vidro.

PORTÃO: Aço.
Deslizante (interna à parede).

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DA ÁREA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

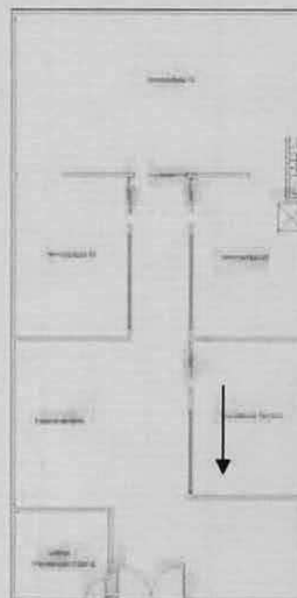
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Fibra de vidro.

PORTÃO: Aço.
Pivotante.

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DA ÁREA DE REPOSIÇÃO DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA.

FOTO 20



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



**VISTA DAS ENTRADAS PARA OS ALMOXARIFADOS DO IMÓVEL OBJETO DA
PRESENTE AÇÃO.**

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

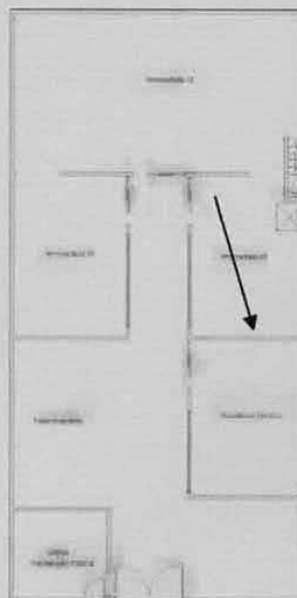
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telhado aparente.

PORTÃO: Aço.
Deslizante (interna à parede).

JANELA(S): Fibra de vidro.
Folha fixa.

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



VISTA DA ÁREA DO ALMOXARIFADO 01.

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

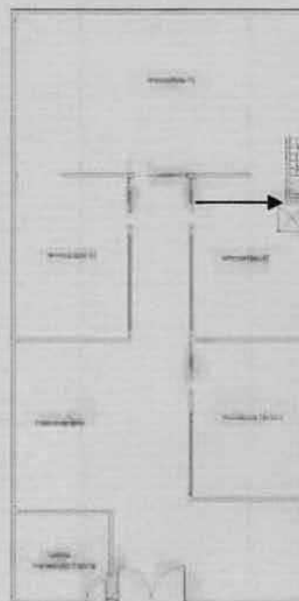
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telhado aparente.

PORTÃO: Aço.
Deslizante (interna à parede).

JANELA(S): Fibra de vidro.
Folha fixa.

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



VISTA DO ELEVADOR DE CARGA DO ALMOXARIFADO 01.

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

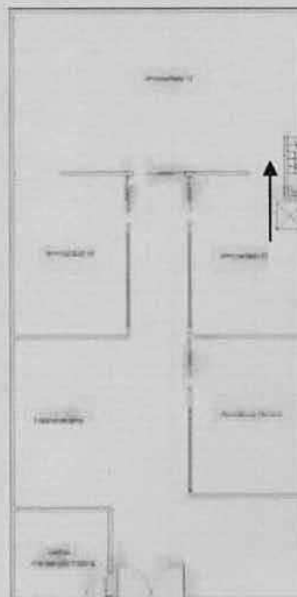
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telhado aparente.

PORTÃO: Aço.
Deslizante (interna à parede).

JANELA(S): Fibra de vidro.
Folha fixa.

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



VISTA DA ENTRADA DO ALMOXARIFADO 02.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

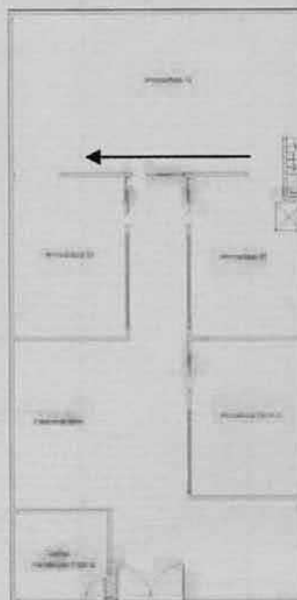
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telhado aparente.

PORTÃO: Aço.
Deslizante (interna à parede).

JANELA(S): Fibra de vidro.
Folha fixa.

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



VISTA DO CORREDOR DO ALMOXARIFADO 02.

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telhado aparente.

PORTÃO: Aço.
Deslizante (interna à parede).

JANELA(S): Fibra de vidro.
Folha fixa.

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



VISTA DO ALMOXARIFADO 02.

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

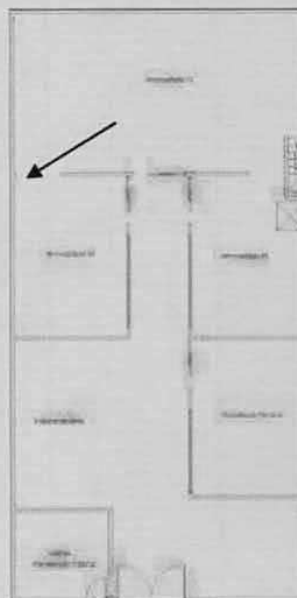
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telhado aparente.

PORTÃO: Aço.
Deslizante (interna à parede).

JANELA(S): Fibra de vidro.
Folha fixa.

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



VISTA DA ENTRADA DO ALMOXARIFADO 03.

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telhado aparente.

PORTÃO: Aço.
Deslizante (interna à parede).

JANELA(S): Fibra de vidro.
Folha fixa.

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



VISTA DO ALMOXARIFADO 3.

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.

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 Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

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.

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência	Intervalo característico de áreas.			
	Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	F _r	P _m	P _{ma}	Expoente do Fator Frente "r"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C _s	C _a	(m ²)	(m ²)	Observações gerais
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	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. 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	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		1,10	não se aplica dentro do intervalo	2000	2800 (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. (1)* - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
	16 Mínimo	-	-			1,10		1500	800 - 2.500	
	16 Mínimo	-	-			1,05		2500	1.200 - 4.000	

Fatores de Ajustes										Características e Recomendações	
ZONA	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _{ma}	Expoente do Fator Frente "q"	Expoente do Fator Profundidade "p"			Área de referência a do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	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.	
	10	20	40	0,25	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	800	250 - 1000		
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

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

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

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.

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.

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

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 Engenharias 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:

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
			C/elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746
			C/elevador	1,692	1,926
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226
			C/elevador	2,172	2,406
		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
			C/elevador	1,200	1,410
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656
			C/elevador	1,632	1,836
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046
			C/elevador	2,052	2,286
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.1.5- FINO	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- LUXO	ACIMA	3,61	
		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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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.

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	0,559	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	0,527	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	0,504	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:

$$qm_f = R\$ 2.165,61/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.165,61/m² (Dois mil, cento e sessenta e cinco reais e sessenta e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP-2007 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2005/2013
SETOR: 048 QUADRA: 325 ÍNDICE DO LOCAL: 275/D CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dom Vitorino
COMP.: REF: 0127 BAIRRO: Sacomil NÚMERO: M1
CEP: UF: SP CIDADE: SÃO 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: 1.150,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 63,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESOLUNA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 800,00 m²
PADRÃO CONSTR.: cobertura simples (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,043 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,100 CUSTO BASE (R\$): 1.028,98
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 2.854,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 4.000.000,00
IMOBILIÁRIA: EPL Administradora
CONTATO: Sr. Jhonatan TELEFONE: (11) 4302-7652
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ENAPESP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,28 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.128,19
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.285,42
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,7210
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,2630
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2006/2013
SETOR: 049 QUADRA: 178 ÍNDICE DO LOCAL: 259,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Verdi (altura do nº 500) NÚMERO: NI
COMP. REF.: 579 BAIRRO: Shirlene Imóveis 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: 1.200,00 TESTADA - (ct) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: asco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 1.200,00 m²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO: c- regular
COEF. PADRÃO: 0,520 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,658 CUSTO BASE (R\$): 1.026,98
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 550.843,41 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 3.500.000,00
IMOBILIÁRIA: Shirlene Imóveis
CONTATO: Sr. Luiz TELEFONE: (11) 5028.1029
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPESP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Pcc:	-0,32 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.185,98
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.471,08
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,6792
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,6998
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2007

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 2005/02/13

SETOR : 050

QUADRA : 128

ÍNDICE DO LOCAL : 207/00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Anchieta

NÚMERO : 400

COMP. REF. : S18026

BARRIO : Sacomã

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 (An) m² : 2.000,00

TESTADA - (cm) m

40,00

PROF. EQUIV. (Pm) :

50,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial

ÁREA CONSTRUÍDA :

1.700,00 MF

PADRÃO CONSTR. : galpão simples (-)

CONSERVAÇÃO : a - reparos simples

COEF. PADRÃO :

0,353 IDADE REAL : 35

área COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R) :

0,553 CUSTO BASE (R\$) :

1.020,00

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) :

341.432,84

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Civil

VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 7.000.000,00

IMOBILIÁRIA :

Cesário de Fonseca

CONTATO :

Sr. Andrea

TELEFONE : (11) 4322-7908

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPESP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	-0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ca :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ce :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fl :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.979,28
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.884,14
		VARIACÃO : 0,9614
		VARIACÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2013
SETOR: 119 QUADRA: 348 ÍNDICE DO LOCAL: 231 (D) CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Bageert NÚMERO: 200
COMP: REF: 11939 BAIRRO: Shoorill 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 (A1) m²: 1.200,00 TESTADA - (d) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pq): 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 300,00 m²
PADRÃO CONSTR: padrão médio CONSERVAÇÃO: c- regular
COEF. PADRÃO: 0,950 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,950 CUSTO BASE (R\$): 1.026,88
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 281.250,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

MATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 3.500.000,00
IMOBILIÁRIA: Merc. móvel TELEFONE: (11) 4302-7573
CONTATO: Sra. Ivone
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Pq:	-0,14	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.408,79
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.073,58
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,9615
PREMIS MÚLTIPLAS Ca:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9699
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca1	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/05/2013
SETOR: 119 QUADRA: 211 ÍNDICE DO LOCAL: 224/D CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Eutrúdia Carvalho NÚMERO: N1
COMP.: REF.: 18940 BAIRRO: Sacorê 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 (Aq) m²: 4.400,00 TESTADA - (dt) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pq): 146,87
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESOLINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 4.630,00 MP
PADRÃO CONSTR: galpão simples CONSERVAÇÃO: a - repare simples
COEF. PAUÍDA: 0,50 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,852 CUSTO BASE (R\$): 1.028,88
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 1.839.239,17 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certe VALOR DO IMÓVEL (R\$): 11.000.000,00
IMOBILIÁRIA: Merc. Imóvel TELEFONE: (11) 4302-7973
CONTATO: Sra. Ivone
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	-0,11	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.877,31
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.837,79
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,8894
PREMIES MÚLTIPLAS Ca:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,8898
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2007 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 2006/2013
SETOR: 119 QUADRA: 300 ÍNDICE DO LOCAL: 195,00 CHAVE GEODIRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tocantins (altura do nº 400) NÚMERO: NI
COMP. REF: 19045 BAIRRO: Sacomã 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_m) m²: 3.000,00 TESTADA - (cd) m: 30,00 PROF. SOUV. (P_m): 100,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESOLINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Armazém USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial ÁREA CONSTRUÍDA: 1.200,00 m²
PADRÃO CONSTR: galpão médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 0,950 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,925 CUSTO BASE (R\$): 1.028,98
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 1.084.832,97 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 9.900.000,00
IMOBILIÁRIA: Coelho de Fonseca
CONTATO: Sra. Andreia TELEFONE: (11) 4302-7908
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ENAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,02 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.809,38
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.881,98
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0005
FRENTES MÚLTIPLAS Ca:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP- Sacoril - Rua Francisco Pedrosa de Toledo

DATA: 20/05/2013

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

R	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	AMn
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATOR ÍNDICE

☒ Localização	199,00
☐ Testada	32,12
☐ Profundidade	
☒ Frontes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

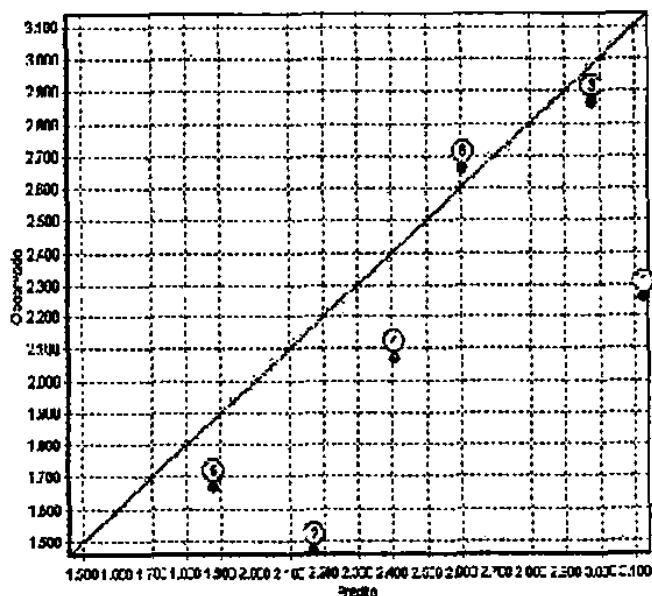
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua DomVieros ,NI	3.128,13	2.255,42	0,7210	0,9999
☒ 2	Rua Verdi (altura do nº 900) ,NI	2.165,96	1.471,08	0,6792	0,9999
☒ 3	Rodovia Anchieta ,400	2.979,28	2.664,14	0,9614	1,0000
☒ 4	Avenida Eogeart ,200	2.406,79	2.073,38	0,8615	0,9999
☒ 5	Rua Edmundo Carvalho ,NI	1.877,31	1.687,79	0,8984	0,9999
☒ 6	Rua Tocantins (altura do nº 400) ,NI	2.608,36	2.661,86	1,0205	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.128,13	2.165,99
2	2.165,96	2.165,93
3	2.979,28	2.165,65
4	2.406,79	2.165,75
5	1.877,31	2.165,72
6	2.608,36	2.165,59

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.527,64

Desvio Padrão: 477,37

-30%: 1.769,35

+30%: 3.285,93

Coefficiente de Variação: 18,8900

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENIZADOS

Média Unitários: 2.165,61

Desvio Padrão: 544,24

-30%: 1.515,93

+30%: 2.815,30

Coefficiente de Variação: 25,1300

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo: Terreno nú

Modalidade: Venda

Data: 20/05/2013

Local: Rua Francisco Pedrosa de Toledo, nº 399/407

Cliente: Eng. Walmir Modotti

Área m²: 2.146,00

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.165,61

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0000

Profundidade: 0,0000

Frontes Múltiplas: 0,0000

Fator Área: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (90%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.877,98

INTERVALO MÁXIMO: 2.453,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (90%): Parâmetro

INTERVALO MÍNIMO: 1.837,66

INTERVALO MÁXIMO: 2.493,56

GRAU DE PRECISÃO

III

I

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 = 2.146,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 2.165,61/m²;

Fp = 32,12 m;

Pe = 66,81 m;

Área de referência = 5.000,00 m²;

Área Mínima = 2.000,00 m²;

Área Máxima = 20.000,00 m².

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.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

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

$$VT = R\$ 2.165,61 / m^2 \times 2146,00 m^2 \times (1,00 + 1,00 + 1,00 + 1,00 - 3,00)$$

$$VT = R\$ 4.647.399,06$$

(Quatro milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, trezentos e noventa e nove reais e seis centavos)

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: 0,7197 x R\$-N;

$$V_u = 0,7197 \times R\$ 1.028,86/m^2 = R\$ 740,51/m^2;$$

Área Construída: 1.345,00 m²;

Idade Estimada: 34 anos.

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

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 1.345,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 740,51/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 34 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,444.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 1345,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 740,51/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,444 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 552.973,80$$

(Quinhentos e cinquenta e dois mil, novecentos e setenta e três reais e oitenta centavos)

4.4.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 4.647.399,06 + R\$ 552.973,80$$

$$VI = R\$ 5.200.372,86$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 5.200.000,00}$$

(Cinco milhões e duzentos mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 899

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Francisco Pedroso de Toledo, nº 399/407, Vila Liviero, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 37.328, do Décimo Quarto CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE PROCESS TECNOLOGIA DE POLÍMEROS LTDA., em curso na 1ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0122696-88.2007.8.26.0100, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 5.200.000,00

(Cinco milhões e duzentos mil reais)

Maio / 2.013

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO:

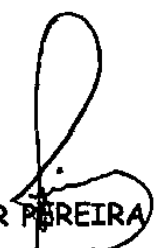
Consta o presente LAUDO de 72 (setenta e duas) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*curriculum vitae*", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 27 de Maio de 2.013.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D