

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO-SP.**

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**PROCESSO Nº.1028638-95.2014.8.26.0564**

**REQUERENTE: NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL IND. E COM. LTDA EPP**

**VIVIANE REMAILI SACCAB**, engenheira civil inscrita no CREA/SP sob o nº 5069210948, honrada por ter sido nomeada Perita Judicial nos autos de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** requerida por **NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA EPP**, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

**LAUDO TÉCNICO PERICIAL**

consubstanciado nas seguintes razões:

## Sumário

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	3
<b>2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES</b> .....	5
2.1 Localização do Imóvel .....	5
<b>3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO</b> .....	7
3.1 Edificações e estruturas .....	10
3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel .....	10
3.3 Infraestrutura do imóvel .....	12
3.4 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação .....	13
<b>4. AVALIAÇÃO</b> .....	17
4.1 Diagnóstico do Mercado .....	17
4.2 Metodologia avaliatória .....	17
4.3 Pesquisa de preços .....	17
4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa .....	19
4.3.2 Análise da amostra .....	31
<b>5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</b> .....	34
<b>6 CONCLUSÃO</b> .....	45
<b>7 QUESITOS</b> .....	45
<b>8 ENCERRAMENTO</b> .....	45
ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 54.916 do 2º RI ( <i>fls299/302</i> ) .....	46

## 1. INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação a preço de mercado de imóvel que compõe a massa falida matriculado sob o nº 54.916 no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls.299/302): ***“O prédio sob nº 981 e seu respectivo terreno designado como sendo parte da Quadra 14, parte do antigo lote 16, localizado na Rua Oneda, na linha Jurubatuba, medindo:- 72,502 metros de frente para a Rua Oneda e mesma medida nos fundos, onde confronta com a Colônia 18, da frente aos fundos, de ambos os lados mede 70,80metros confrontando do lado direito com Paulo Oneda e do lado esquerdo, com parte remanescente do imóvel, encerrando a área de 5.133,14 metros quadrados. Inscr. Munic. 015.086.015.000 (em área maior).”***

Aduz a Requerente, em apertada síntese, que alegando viabilizar a superação da situação crise econômico-financeira da empresa a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, requer os benefícios da recuperação judicial.

Com parecer inicialmente favorável da Administração Judicial quanto à viabilidade econômica da empresa (fls. 297) e, por consequência, o deferimento da recuperação judicial, foi constatada em vistoria a presença de somente 3 (três) funcionários, a paralisação das atividades fabris e a terceirização dos serviços ***“que indicam a inviabilidade econômico-financeira da Recuperanda”***, a Administração Judicial opina pela convalidação da Recuperação Judicial em Falência, manifestação acompanhada pelo Ministério Público e assim sentenciada por este MM. Dr. Juiz de Direito (fls. 1517/1522), em virtude do abandono do estabelecimento e encerramento das atividades, determinando ainda a lacração do imóvel, o que foi efetivado em 15/03/2017(fl. 1783).

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

Às *fls. 1890*, por fim, este MM. Dr. Juiz de Direito determinou a realização de perícia para avaliação do bem imóvel localizado à **Rua Oneda, nº 981, Bairro Planalto, São Bernardo do Campo, SP** em atendimento à solicitação do administrador judicial para que o imóvel fosse a leilão.

Estes, em breve narrativa, os fatos do processo.

\* \* \*

## **2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o **valor de mercado do imóvel localizado na Rua Oneda, nº.981, Bairro Planalto, São Bernardo do Campo/SP**, matriculado no 2º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob o nº 54.916 (*anexo 01 e fls.299/302*).

Observou-se que o nº 735 à Rua Oneda é a localização provável do imóvel objeto da matrícula 54.916. Segundo informações prestadas pelo Sr. Alberto, toda a área ocupada pela empresa (matrícula 53.861) tinha como endereço o nº 981 da Rua Oneda. No entanto, a porção que realmente representa o nº 981 e que possui a identificação da empresa Niquelação e Cromação Brasil foi destacada da matrícula original no ano de 2010 (*AV.1/54.916*).

### **2.1 Localização do Imóvel**

O imóvel em apreço está cadastrado na **Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob número de contribuinte 015.086.015.000 (área maior) e inserido numa ZUP-1**. De acordo com o Sistema de Posicionamento Global – GPS, está localizado à 23°42'19,48"S e 46°34'13,93"O.



***Foto aérea onde se localiza o Imóvel (imagem obtida pelo Google Earth), onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através do marcador amarelo.***



***Identificação do imóvel localizado na Rua Oneda nº 981, Bairro Planalto, São Bernardo do Campo/SP***

### 3. **VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO**

A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, **arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede telefônica e de telefonia celular, serviço de coleta de lixo.** Dista cerca de 2,0 km do Centro do Município e 1,0 Km da Rodovia Anchieta (pista sentido litoral).

**A Rua Oneda é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 1,0 km (*um quilômetro*).**

**A vistoria foi realizada no dia 22/01/2018 às 11:30 horas, com a presença do representante da Administração Judicial, Sr. Bruno, do depositário, Sr. Sérgio e teve o acompanhamento do sócio da empresa falida, Sr. Alberto.**



*Rua Oneda em direção à Rodovia Anchieta.*

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948



*Rua Oneda, no sentido oposto à foto anterior.*



*Alinhamento predial parcial do imóvel na Rua Oneda.*





*Alinhamento predial (área reservada que compõe o imóvel) na Rua Oneda.*



***Numeração provável do imóvel objeto da matrícula 54.916. NOTA: Segundo informações prestadas pelo Sr. Alberto, toda a área ocupada pela empresa (matrícula 53.861) tinha como endereço o nº 981 da Rua Oneda; no entanto, a porção que realmente representa o nº 981 e que possui a identificação da empresa Niquelação e Cromação Brasil foi destacada da matrícula original no ano de 2010 (AV1/54.916).***

### 3.1 Edificações e estruturas

O terreno de 5.133,14m<sup>2</sup> é parcialmente explorado por atividade Industrial, com edificações, estruturas e instalações típicas desse segmento. Segundo o que consta do IPTU, a área **construída é de 1.535,86m<sup>2</sup>, distribuída em dois galpões.**

Parte do recuo frontal da edificação se encontra nivelado (nível do pavimento superior do galpão principal), com fechamento em muro de arrimo e já estruturado para elevação futura.

O restante do terreno se apresenta livre, compondo o pátio interno de manobras, ao fundo da entrada principal, e a área reservada do imóvel original (porção lateral esquerda de quem da rua observa o imóvel).

### 3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

**3.2.1 Os ambientes que compõe a disposição do galpão principal** são os seguintes:

✓ **TÉRREO:**

a. Área livre do galpão;

- Piso em concreto estruturado, acabamento liso;
- Paredes periféricas de blocos de concreto com revestimento interno em caiação e estrutura de concreto aparente; caixilhos basculantes metálicos com vidro liso
- Divisórias internas teladas;
- Forro em laje pré-moldada sem acabamento.

b. Laboratório;

- Piso em ladrilho cerâmico com rodapés;
- Paredes de bloco de concreto com revestimento de azulejos até o forro; caixilho de ferro basculante com vidro liso;
- Forro em pintura látex sobre massa corrida.

- c. Salas de administração:
- Piso em ladrilho cerâmico com rodapés;
  - Paredes de bloco de concreto com acabamento em pintura; caixilho de ferro basculante e fixo com vidro liso;
  - Forro em pintura látex sobre massa corrida.
- d. Almojarifado (ocupando parte do recuo frontal);
- Piso em cimentado com acabamento liso;
  - Paredes de bloco de concreto com gesso sobre massa corrida; sem abertura.
  - Forro em laje pré-moldada com caiação.
- ✓ **SUPERIOR:**
- e. Área livre do galpão;
- Piso em laje de concreto de alta resistência, com acabamento liso;
  - Paredes periféricas em blocos cerâmicos com acabamento interno em barra com pintura em esmalte sobre massa fina e chapisco; duas pontes rolantes metálicas em estrutura própria; caixilhos basculantes de ferro com vidros lisos;
  - Cobertura em telhas onduladas de fibrocimento e translúcidas sobre estrutura metálica, em arco, sem forro.
- f. Arquivo morto;
- Piso em ladrilho cerâmico com rodapés;
  - Paredes de bloco de concreto em pintura látex sobre massa corrida; caixilho basculante de ferro com vidro liso;
  - Forro em laminado de madeira envernizado, inclinado.
- g. Sanitários funcionários
- A perícia não teve acesso aos sanitários.

**3.2.2 Os ambientes que compõe a disposição do galpão anexo são os seguintes:**

- h. Área livre do galpão;
  - Piso em concreto com acabamento liso;
  - Sem fechamentos laterais; ponte rolante metálica independente da estrutura do galpão, necessitando recuperação;
  - Cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de concreto e treliça de madeira, sem forro.

**3.2.3 Os ambientes que compõe a disposição da zeladoria (edícula) são os seguintes:**

- A perícia não teve acesso a zeladoria.

**3.3 Infraestrutura do imóvel**

- i. Reservatório de concreto de 40.000l;
- j. Reservatório de fibra de vidro de 15.000l para água de reuso;
- k. Cabine Primária com entrada trifásica; e,
- l. Muros de contenção e nivelamento ao piso superior do galpão principal junto ao recuo frontal e entrada do imóvel.

**3.4 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação**

De acordo com a tabela de “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007 do IBAPE/SP*”, a classificação da edificação e a tipologia construtiva do imóvel em estudo foi especificada da seguinte maneira:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6- Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8- Padrão Luxo
	GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico 1.3.2- Padrão Simples 1.3.3- Padrão Médio 1.3.4- Padrão Superior 1.3.5- Padrão Fino 1.3.6- Padrão Luxo
2- COMERCIAL SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico 2.1.2- Padrão Simples 2.1.3- Padrão Médio 2.1.4- Padrão Superior 2.1.5- Padrão Fino
	GRUPO 2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico 2.2.2- Padrão Simples 2.2.3- Padrão Médio 2.2.4- Padrão Superior
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Rústico 3.1.2- Padrão Simples 3.1.3- Padrão Superior

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**Resumo:**

- ✓ 2.2 Galpão;
- ✓ 2.2.3 Padrão médio;
- ✓ Idade Aparente média estimada: 40 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f).

**Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc:**

O critério utilizado é uma adequação do método Ross/Heidecke, o qual leva em conta o **obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação**, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação:

**FOC = R + K (1-R)**, onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K é o coeficiente de Ross/Heideck.

De acordo com a tabela de “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007 do IBAPE/SP**”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L <sub>r</sub> (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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
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

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

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	0,597	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	0,753	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	0,666	0,628	0,560	0,458	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
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123

**Resumo:**

- ✓ Ir (vida referencial): 80 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 40 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,50 = 50%;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,418.

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,418 (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,5344}$$

\* \* \*



## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1 Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário local – imóveis industriais - apresenta diversos imóveis vagos e poucas transações. Trata-se de um comportamento observado nacionalmente, reflexo da situação macroeconômica, **que tem acarretado a redução dos preços pedidos e absorção lenta.**

### 4.2 Metodologia avaliatória

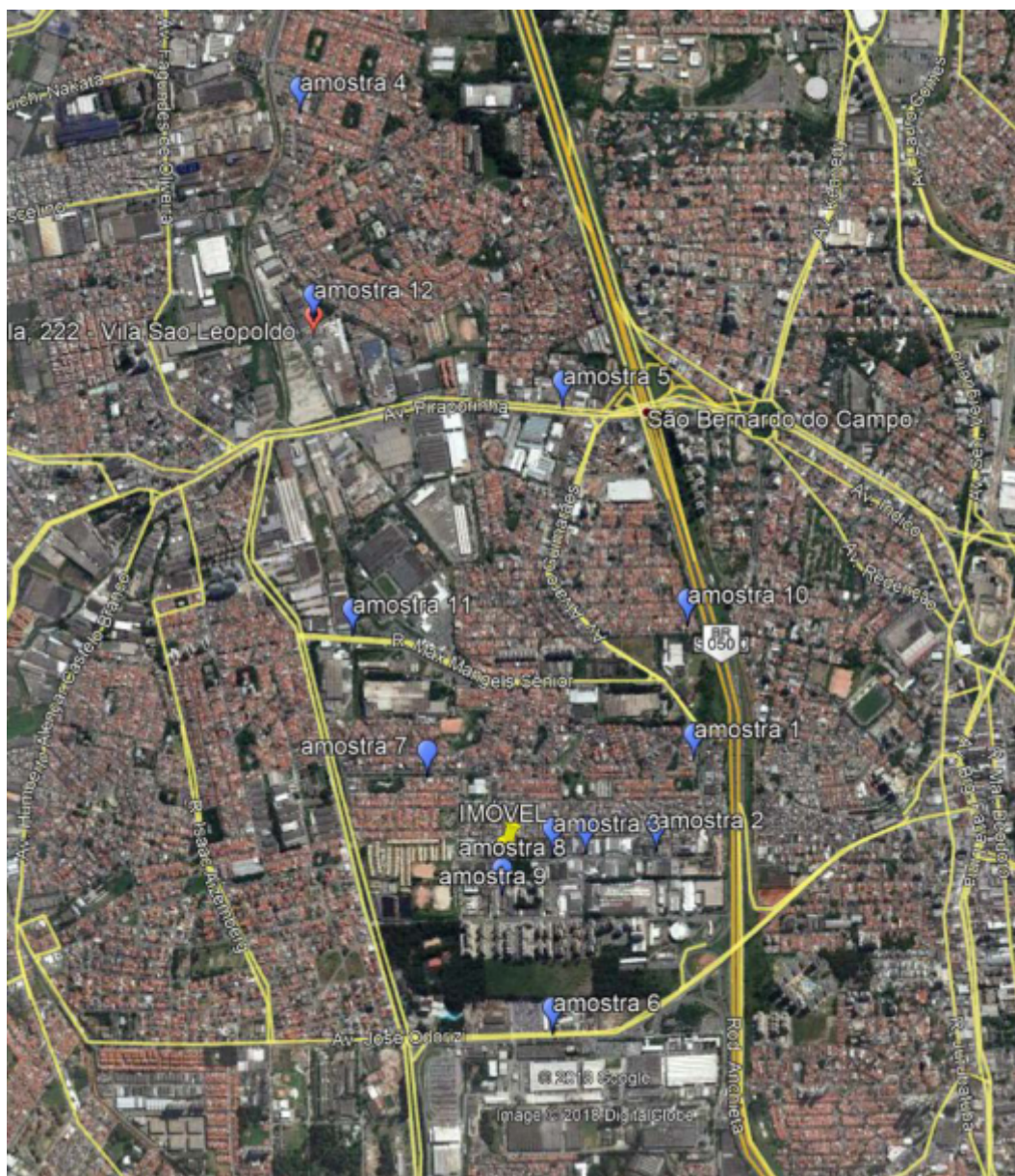
A avaliação será desenvolvida pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, descrito na **NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”**

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos **preços pedidos e praticados no mercado da região** em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por **Tratamento por Fatores**, em conformidade com a **NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

### 4.3 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por 12 (doze) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

A **localização dos elementos de pesquisa** que compuseram a pesquisa de preços está resumida no mapa abaixo e detalhada na próxima seção:



**Mapa resumo da localização da pesquisa imobiliária.**

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

### 4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa

#### **ELEMENTO 1 - 02/02/2018**

<b>INFORMANTE</b>	CORRETOR AUTÔNOMO – SR. WILLIAN ☎ 99254-5775
<b>DESCRIÇÃO</b>	PRÉDIO COMERCIAL COM 1 SALÃO LIVRE NO PISO TÉRREO E VESTIÁRIOS + 03 SALAS E 2 W.C.'S NO PISO SUPERIOR – 4 VAGAS
<b>PREÇO:</b>	R\$ 1.400.000,00 (OFERTA)
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	AVENIDA ÁLVARO GUIMARÃES, 1380 – PLANALTO
<b>MELHORAMENTOS:</b>	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.
<b>ZONA DE USO:</b>	ZUD 1
<b>EDIFICAÇÃO</b>	
<b>PADRÃO:</b>	ESCRITÓRIO SIMPLES, SEM ELEVADOR – 1,410
<b>ÁREA:</b>	400,00 M <sup>2</sup>
<b>IDADE:</b>	5 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR
<b>TERRENO</b>	
<b>ÁREA:</b>	300,00M <sup>2</sup>
<b>FORMATO:</b>	REGULAR
<b>TOPOGRAFIA:</b>	PLANO



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

**ELEMENTO 2 - 02/02/2018**

**INFORMANTE** SRA. REBEKA  
DESTAK IMÓVEIS  
☎ 4347-9980 / 2374-1760

**DESCRIÇÃO** GALPÃO COMERCIAL EM VÃO LIVRE; PÉ-DIREITO DE 07 METROS; SALAS E 02 W.C'S - 2 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 1.600.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA ONEDA, 240 - PLANALTO

**MELHORAMENTOS:** TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.

**ZONA DE USO:** ZER-1

**EDIFICAÇÃO**  
**PADRÃO:** GALPÃO MÉDIO - 1,326  
**ÁREA:** 430,00 M<sup>2</sup>  
**IDADE:** 30 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR

**TERRENO**  
**ÁREA:** 650,00M<sup>2</sup>  
**FORMATO:** IRREGULAR  
**TOPOGRAFIA:** DECLIVE DE 5 A 10%



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

### **ELEMENTO 3 - 02/02/2018**

<b>INFORMANTE</b>	GONÇALVES IMÓVEIS - SR. MARCOS ☎ 4331-4040/ 97479-7371
<b>DESCRIÇÃO</b>	PRÉDIO COMERCIAL EM 02 PAVIMENTOS; SALÃO EM VÃO LIVRE COM PÉ-DIREITO ALTO; REFEITÓRIO; VESTIÁRIO COM W.C. + 03 SALAS NO PISO SUPERIOR COM 02 W.C.'S - 2 VAGAS
<b>PREÇO:</b>	R\$ 1.200.000,00 (OFERTA)
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	RUA ONEDA, 630 - PLANALTO
<b>MELHORAMENTOS:</b>	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.
<b>ZONA DE USO:</b>	ZER 1
<b>EDIFICAÇÃO</b>	
<b>PADRÃO:</b>	ESCRITÓRIO SIMPLES, SEM ELEVADOR - 1,410
<b>ÁREA:</b>	472,00 M <sup>2</sup>
<b>IDADE:</b>	30 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR
<b>TERRENO</b>	
<b>ÁREA:</b>	300,00M <sup>2</sup>
<b>FORMATO:</b>	REGULAR
<b>TOPOGRAFIA:</b>	PLANO



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

### **ELEMENTO 4 - 02/02/2018**

**INFORMANTE** PONTES IMÓVEIS - SR. LEONARDO  
☎ 94720-1694

**DESCRIÇÃO** PRÉDIO COMERCIAL COM ÁREA FABRIL; ELEVADOR DE CARGA; CABINE DE PINTURA; ALMOXARIFADO; ESCRITÓRIOS; VESTIÁRIOS; COPA; COZINHA E 02 RESIDÊNCIAS EM ANEXO - 4 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 3.350.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA HENRIQUE DIAS, 34 - JORDANÓPOLIS

**MELHORAMENTOS:** TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.

**ZONA DE USO:** ZUD 1

**EDIFICAÇÃO**  
**PADRÃO:** GALPÃO SUPERIOR - 1,690  
**ÁREA:** 600,00 M<sup>2</sup>  
**IDADE:** 35 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR

**TERRENO**  
**ÁREA:** 480,00M<sup>2</sup>  
**FORMATO:** IRREGULAR  
**TOPOGRAFIA:** TERRENO PLANO



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

### **ELEMENTO 5 -02/02/2018**

**INFORMANTE** CASARI IMÓVEIS - SR. LEANDRO  
☎ 4122-7777 / 9992-9088

**DESCRIÇÃO** GALPÃO COMERCIAL COM ÁREA FABRIL; MEZANINO COM ESCRITÓRIOS;  
REFEITÓRIO; VESTIÁRIOS E W.C.'S - DIVERSAS VAGAS

**PREÇO:** R\$ 3.800.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** AV. PIRAPORINHA, 140 - JORDANÓPOLIS

**MELHORAMENTOS:** TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E  
DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA,  
COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.

**ZONA DE USO:** ZER 1

**EDIFICAÇÃO**  
**PADRÃO:** GALPÃO MÉDIO - 1,326  
**ÁREA:** 827,00 M<sup>2</sup>  
**IDADE:** 30 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR

**TERRENO**  
**ÁREA:** 959,00M<sup>2</sup>  
**FORMATO:** IRREGULAR  
**TOPOGRAFIA:** TERRENO PLANO



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

### **ELEMENTO 6 -02/02/2018**

<b>INFORMANTE</b>	MAG IMÓVEIS – SRA. LUCILENE ☎ 4357-4086 / 4392-3756
<b>DESCRIÇÃO</b>	GALPÃO COMERCIAL COM ÁREA FABRIL; 05 SALAS; COPA; COZINHA; VESTIÁRIOS E 05 W.C'S – 50 VAGAS
<b>PREÇO:</b>	R\$ 9.000.000,00 (OFERTA)
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	AVENIDA JOSÉ ODORIZZI, 640 – PLANALTO
<b>MELHORAMENTOS:</b>	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.
<b>ZONA DE USO:</b>	ZUD 1
<b>EDIFICAÇÃO</b>	
PADRÃO:	GALPÃO SUPERIOR – 1,690
ÁREA:	1050,00 M <sup>2</sup>
IDADE:	35 ANOS – CONSERVAÇÃO: REPAROS SIMPLES
<b>TERRENO</b>	
ÁREA:	2950,00M <sup>2</sup>
FORMATO:	IRREGULAR
TOPOGRAFIA:	TERRENO PLANO





Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

### **ELEMENTO 7 - 02/02/2018**

**INFORMANTE** CASARI IMÓVEIS - SR. LEANDRO  
☎ 4122-7777 / 99292-9088

**DESCRIÇÃO** PRÉDIO COMERCIAL COM 02 PAVIMENTOS; SALÃO TÉRREO EM VÃO LIVRE;  
COPA; COZINHA E W.C.'S + SALAS E W.C.'S NO PISO SUPERIOR - 10 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 1.800.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA BENEDITO CONRADO FILHO, 316 - PLANALTO

**MELHORAMENTOS:** TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS  
E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ  
ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.

**ZONA DE USO:** ZUD 1

**EDIFICAÇÃO**  
**PADRÃO:** ESCRITÓRIO SIMPLES, SEM ELEVADOR - 1,410  
**ÁREA:** 1.100,00 M<sup>2</sup>  
**IDADE:** 30 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR

**TERRENO**  
**ÁREA:** 500,00M<sup>2</sup>  
**FORMATO:** REGULAR  
**TOPOGRAFIA:** TERRENO PLANO



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

### **ELEMENTO 8 - 02/02/2018**

<b>INFORMANTE</b>	J2M IMÓVEIS - SR. WALTER ☎ 4688-2860
<b>DESCRIÇÃO</b>	GALPÃO COMERCIAL COM 1.200M <sup>2</sup> DE ÁREA ADMINISTRATIVA E 1.900M <sup>2</sup> DE ÁREA FABRIL; BALANÇA; ESTEIRA ROLANTE; ALMOXARIFADO; VESTIÁRIOS; REFEITÓRIOS E W.C.'S - DIVERSAS VAGAS
<b>PREÇO:</b>	R\$ 9.500.000,00 (OFERTA)
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	RUA ONEDA, 470 - PLANALTO
<b>MELHORAMENTOS:</b>	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.
<b>ZONA DE USO:</b>	ZER 1
<b>EDIFICAÇÃO</b>	
<b>PADRÃO:</b>	GALPÃO SUPERIOR - 1,690
<b>ÁREA:</b>	3100,00 M <sup>2</sup>
<b>IDADE:</b>	30 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR
<b>TERRENO</b>	
<b>ÁREA:</b>	4000,00M <sup>2</sup>
<b>FORMATO:</b>	REGULAR
<b>TOPOGRAFIA:</b>	TERRENO PLANO



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

### **ELEMENTO 9 - 02/02/2018**

**INFORMANTE** JARDIM CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - SR. ROSMÁRIO  
☎ 4122-5211/ 99217-2933

**DESCRIÇÃO** GALPÃO COMERCIAL COM ÁREA FABRIL; ÁREA ADMINISTRATIVA; VESTIÁRIOS;  
REFEITÓRIOS; W.C'S - DIVERSAS VAGAS

**PREÇO:** R\$ 9.000.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** AVENIDA DOM JAIME DE BARROS CÂMARA, 820 - PLANALTO

**MELHORAMENTOS:** TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E  
DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ  
ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.

**ZONA DE USO:** ZUD 1

**EDIFICAÇÃO**  
**PADRÃO:** GALPÃO MÉDIO - 1,326  
**ÁREA:** 3172,00 M<sup>2</sup>  
**IDADE:** 30 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR

**TERRENO**  
**ÁREA:** 1410,00M<sup>2</sup>  
**FORMATO:** REGULAR  
**TOPOGRAFIA:** TERRENO PLANO



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

### **ELEMENTO 10 - 02/02/2018**

**INFORMANTE** ESPAÇO INOVAÇÃO - SR. PAULO  
☎ 4301-7024 / 99936-2664

**DESCRIÇÃO** CONJUNTO DE GALPÕES COM ÁREA FABRIL; ÁREA ADMINISTRATIVA;  
REFEITÓRIOS; VESTIÁRIOS; W.C'S PATÉO DE MANOBRAS - DIVERSAS VAGAS

**PREÇO:** R\$ 43.000.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA CINCINATO BRAGA, 40 - PLANALTO

**MELHORAMENTOS:** TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E  
DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ  
ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.

**ZONA DE USO:** ZER-1

**EDIFICAÇÃO**  
**PADRÃO:** GALPÃO SUPERIOR - 1,690  
**ÁREA:** 14000,00 M<sup>2</sup>  
**IDADE:** 35 ANOS - CONSERVAÇÃO: REPAROS SIMPLES

**TERRENO**  
**ÁREA:** 43000,00M<sup>2</sup>  
**FORMATO:** IRREGULAR  
**TOPOGRAFIA:** EM DECLIVE DE 5 A 10%



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

### **ELEMENTO 11 - 02/02/2018**

**INFORMANTE** ALIANÇA IMOVEIS - SR. JOÃO  
☎ 2442-3101

**DESCRIÇÃO** GALPÃO COMERCIAL COM ÁREA FABRIL PÉ-DIREITO DE 10 METROS; ÁREA ADMINISTRATIVA; CABINE PRIMÁRIA; 4 DOCAS; VESTIÁRIOS; REFEITÓRIO; W.C'S E ÁREA ADMINISTRATIVA - 20 VAGAS

**PREÇO:** R\$ 39.000.000,00 (OFERTA)

**LOCALIZAÇÃO:** RUA MAX MANGELS SENIOR, 1.400 - PLANALTO

**MELHORAMENTOS:** TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.

**ZONA DE USO:** ZER 1

**EDIFICAÇÃO**  
**PADRÃO:** GALPÃO SUPERIOR - 1,690  
**ÁREA:** 14700,00 M<sup>2</sup>  
**IDADE:** 35 ANOS - CONSERVAÇÃO: REPAROS SIMPLES

**TERRENO**  
**ÁREA:** 22117,00M<sup>2</sup>  
**FORMATO:** IRREGULAR  
**TOPOGRAFIA:** TERRENO PLANO



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

## **ELEMENTO 12 - 02/02/2018**

<b>INFORMANTE</b>	DISPLAY IMÓVEIS ☎ 3284-5199
<b>DESCRIÇÃO</b>	05 GALPÕES COMERCIAIS E INDUSTRIAIS; ÁREA ADMINISTRATIVA; DOCAS; REFEITÓRIOS; VESTIÁRIOS; W.C'S - 35 VAGAS
<b>PREÇO:</b>	R\$ 30.000.000,00 (OFERTA)
<b>LOCALIZAÇÃO:</b>	RUA BRASCOLA, 222 - JORDANÓPOLIS
<b>MELHORAMENTOS:</b>	TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA E GÁS ENCANADO.
<b>ZONA DE USO:</b>	ZER 1
<b>EDIFICAÇÃO</b>	
PADRÃO:	GALPÃO MÉDIO - 1,326
ÁREA:	14715,00 M <sup>2</sup>
IDADE:	30 ANOS - CONSERVAÇÃO: REGULAR
<b>TERRENO</b>	
ÁREA:	22625,00M <sup>2</sup>
FORMATO:	IRREGULAR
TOPOGRAFIA:	TERRENO PLANO



### 4.3.2 Análise da amostra

A análise da amostra deve ser realizada pela sumarização das informações com o objetivo de se verificar, entre outros:

- ✓ Equilíbrio da amostra;
- ✓ Influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e forma de variação; e,
- ✓ Pontos atípicos.

Os comparativos foram coletados em **fevereiro de 2018**. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 12 elementos de pesquisa:

AMOSTRA Nº	UNITÁRIO OBSERVADO	FATOR ZONEAMENTO	RELAÇÃO AC/AT	FATOR AC/AT	FATOR ÁREA	CLASS. PADRÃO	FATOR PADRÃO	SOMATÓRIA FATORES	UNITÁRIO HOMOG.
1	3.150,00	1,00	1,33	1,36	0,97	1,410	0,94	1,27	4.002,94
2	3.348,84	1,43	0,66	1,10	0,97	1,326	1,00	1,50	5.024,49
3	2.288,14	1,43	1,57	1,49	0,97	1,410	0,94	1,83	4.178,68
4	5.025,00	1,00	1,25	1,32	0,97	1,690	0,78	1,08	5.435,99
5	4.135,43	1,43	0,86	1,17	0,98	1,326	1,00	1,58	6.524,86
6	7.714,29	1,00	0,36	1,01	0,99	1,690	0,78	0,79	6.060,33
7	1.472,73	1,00	2,20	1,96	0,99	1,410	0,94	1,88	2.773,72
8	2.758,06	1,43	0,78	1,14	1,05	1,690	0,78	1,40	3.860,59
★ 9	2.553,59	1,00	2,25	2,01					
10	2.764,29	1,43	0,33	1,01	1,56	1,690	0,78	1,78	4.922,95
11	2.387,76	1,43	0,66	1,10	1,61	1,690	0,78	1,93	4.604,85
12	1.834,86	1,43	0,65	1,10	1,61	1,326	1,00	2,14	3.927,69
imóvel		1	0,30			1.690			
média (x)	3.286,08							média (x)	4.665,19
desvio (s)	1.696,56							desvio (s)	1.079,00
variação	0,52							variação	0,23

★ Em cumprimento ao Anexo B (*normativo*) da NBR 14.653-2:2011, a amostra de nº 9 não respeitou o critério de semelhança no atributo AC/AT (> que 2,0), razão pela qual foi excluída do tratamento.

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
 CREA/SP sob o nº 5069210948

AMOSTRA Nº	UNITÁRIO HOMOG.	saneamento		UNITÁRIO SANEADO
1	4.002,94	4.002,94	4.002,94	4.002,94
2	5.024,49	5.024,49	5.024,49	5.024,49
3	4.178,68	4.178,68	4.178,68	4.178,68
4	5.435,99	5.435,99	5.435,99	5.435,99
5	6.524,86	6.524,86		
6	6.060,33	6.060,33	6.060,33	6.060,33
7	2.773,72			
8	3.860,59	3.860,59	3.860,59	3.860,59
9				
10	4.922,95	4.922,95	4.922,95	4.922,95
11	4.604,85	4.604,85	4.604,85	4.604,85
12	3.927,69	3.927,69	3.927,69	3.927,69
<i>média (x)</i>	4.665,19	4.854,34	4.668,72	<b>4.668,72</b>
<i>desvio (s)</i>	1.079,00	925,37	758,80	758,80
<i>variação</i>	0,23	0,19	0,16	0,16
-30%	3.265,63	3.398,04	3.268,11	3.268,11
+30%	6.064,75	6.310,64	6.069,34	6.069,34

A média aritmética calculada entre os 11 elementos restantes foi de R\$ 4.665,19/m<sup>2</sup> e a média saneada foi de R\$ 4.668,72/m<sup>2</sup>, já que foram identificados pontos atípicos a excluir, as amostras 07 e 05, retiradas uma a uma conforme normativamente recomendado e de acordo com o critério de mais ou menos 30% em relação à média aritmética.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$Qu = \frac{Vo \times Fo \times [(F_z + F_{AC/AT} + F_A + F_P - 4 + 1)]}{Ac}$$

Onde:

- ✓ Qu = Valor unitário do metro quadrado de venda (R\$);
- ✓ Vo = Valor de oferta do imóvel (R\$);
- ✓ Fo = Fator oferta devido à elasticidade dos negócios (adotado 0,9);
- ✓ Fz = Divisão entre o unitário previsto após aplicação da equação de regressão simples para variável dicotômica (mesma zona = 1; outra = 0) do imóvel e da pesquisa amostral (u = 2.788,196 + 1.194,926.zona);



Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

- ✓  $F_{AT/AC}$  = Divisão entre o unitário previsto após aplicação da equação de regressão simples e variável AT/AC ( $u = 4.420,481 - 1.055,11 \cdot AT/AC$ ) do imóvel e da pesquisa amostral;
- ✓  $F_A$  = Divisão entre o unitário previsto após aplicação da equação de regressão simples e variável área construída ( $u = 3.757,831 - 0,10375 \cdot \text{área}$ ) do imóvel e da pesquisa amostral;
- ✓  $F_P$  = Divisão entre o coeficiente padrão multiplicativo do R8N do imóvel avaliando e do imóvel da pesquisa amostral;
- ✓  $A_c$  = Área construída total ( $m^2$ ).

**Valor do Imóvel =  $Q_u \times A_c$**

Valor do Imóvel = R\$ 4.668,72 X 1.535,86m<sup>2</sup>

Valor do Imóvel = R\$ 7.170.500,29

Onde:

- ✓  $Q_u$  = Valor unitário médio saneado (R\$/m<sup>2</sup>) após tratamento e saneamento da amostra;
- ✓  $A_c$  = Área construída do imóvel avaliando – Neste caso 1.535,86 m<sup>2</sup>.

**Em números redondos:**

**Valor do Imóvel = R\$ 7.170.500,00**

*(sete milhões cento e setenta mil e quinhentos reais)*

Referente à **fevereiro de 2018.**

\* \* \*

## 5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



*Foto 01 - Vista do pátio interno entre os galpões; ao fundo, o galpão anexo.*



*Foto 02 - Fachada interna do galpão principal.*



*Foto 03 - Vista interna do galpão anexo.*



*Foto 04 - Ligação interna entre o galpão anexo e o principal.*



*Foto 05 - Salas administrativas no térreo do galpão principal.*



*Foto 06 - Detalhe interno de uma das salas citadas na foto anterior.*



*Foto 07 - Acesso ao laboratório, no térreo do galpão principal.*



*Foto 08 - Vista geral interna do térreo do galpão principal.*



*Foto 09 - outra vista do térreo do galpão principal.*



*Foto 10 - Vista interna do almoxarifado, junto ao térreo do galpão principal.*



*Foto 11 - Vista geral interna do superior do galpão principal.*



*Foto 12 - Outra vista interna do superior do galpão principal.*



*Foto 13 - Vista interna do superior do galpão principal, de outro ângulo.*



*Foto 14 - Vista interna do arquivo morto, junto aos fundos do galpão principal.*





*Foto 15 - Vista da edícula - zeladoria.*



*Foto 16 - Calçamento junto aos fundos do galpão principal - acesso aos reservatórios de água, zeladoria e área reservada.*



*Foto 17 – Detalhe dos reservatórios de água – reuso e incêndio.*



*Foto 18 – Estrutura frontal ao galpão principal, nivelada ao superior e preparada para ampliação.*



**Foto 19 - Detalhe do muro de contenção da área frontal preparada para futura ampliação.**



**Foto 20 - Cabine Primária, junto ao alinhamento predial, com acesso interno.**



*Foto 21 - Vista interna da cabine primária, com entrada trifásica.*

Eng. **VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP sob o nº 5069210948

## 6 CONCLUSÃO

O valor de mercado do **imóvel da massa falida, situado à Rua Oneda, nº 981 (oficial), Bairro Planalto, São Bernardo do Campo/SP, matriculado sob o nº 54.916 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo é R\$7.170.500,00** (*sete milhões cento e setenta mil e quinhentos reais*), referentes a fevereiro de 2018.

## 7 QUESITOS

**Não constam** quesitos das Partes.

## 8 ENCERRAMENTO

Coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Este laudo atende as **especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 e foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.**

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que **contém 49 (quarenta e nove) impressas apenas no anverso**, devidamente datada e assinada.

São Paulo, **14 de fevereiro de 2018.**



**Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB**  
CREA/SP nº 5069210948

Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB  
CREA/SP sob o nº 5069210948

**ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 54.916 do 2º RI (fls299/302)**

fls. 299

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula **-54.916-** Ficha **-1-**

**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 31 de março de 2010.-

**IMÓVEL** :- O Prédio sob nº 981 e seu respectivo terreno designado como sendo parte da Quadra 14, parte do antigo Lote 16, localizado na Rua Oneda, na Linha Jurubatuba, medindo:- 72,502 metros de frente para a Rua Oneda, e mesma medida nos fundos, onde confronta com a Colônia 18, da frente aos fundos, de ambos os lados mede 70,80 metros, confrontando do lado direito com Paulo Oneda e do lado esquerdo, com parte remanescente do imóvel, encerrando a área de 5.133,14 metros quadrados. Inscr. Munic. 015.086.015.000 (em área maior).-

**PROPRIETÁRIA** :- NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LIMITADA, com sede na Rua Oneda, 981, Vila Planalto, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ. 59.108.225/0001-09.-

**REGISTRO ANTERIOR** :- Transcrição nº 53.861, feita em data de 04 de dezembro de 1.972, no 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo; Atualmente Matrícula nº. 54.915, feita em data de 31 de março de 2010, neste Registro Imobiliário.-

- Bel. Edson José Zerbinatti -  
- Oficial Delegado -

Av.1/54.916 :- Em 31 de março de 2010.-

:- O imóvel desta matrícula, **"FOI DESTACADO"** do imóvel objeto da matrícula nº. 54.915, deste Registro Imobiliário, nos termos do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 23 de março de 2010, e Alvará nº. 231/2010, Processo nº. SB-455/2006, expedido em 17/03/2010, devidamente instruído da Planta aprovada pela Prefeitura Municipal.-

**AVERBADO POR** :- Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.2/54.916 :- Em 21 de outubro de 2010.-

:- Por Comunicado nº 1594/2010, expedido pelo Portal do Extrajudicial, pelo Desembargador Antonio Carlos Munhoz Soares, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos termos da Ação Trabalhista (Autor: UNIÃO FEDERAL), Processo de Origem 02122200746802009, Processo CG 2010/85963, a proprietária NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO, foi atingida pela **"INDISPONIBILIDADE DE BENS"**, registrado sob nº 5.911, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

**AVERBADO POR** :- Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

(Vide Verso).-

Matrícula	Ficha
<b>-54.916-</b>	<b>-1-</b>
Voto	
Av.3/54.916	:- Em 10 de março de 2011.-  :- Por R.Mandado nº119/2011, expedido em 02 de fevereiro de 2011, pela 4ª Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Ref. Processo nº 1271-2003, assinado pela Exma. Sra. Dra. MARIA CRISTINA XAVIER RAMOS DI LASCIO, MMª. Juíza do Trabalho, Presidente da referida Vara, <u>requerida por ISAAC MARIANO</u> , brasileiro, separado judicialmente, RG. 16.458.220-SSP-SP., CPF. 046.468.498-14, residente e domiciliado na Estrada do Montanhão, 150, Bairro Baraldi, em São Bernardo do Campo - SP, em face de: <b>NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LIMITADA</b> , com sede na Rua Oneda, 981, Vila Planalto, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ. 59.108.225/0001-09, o imóvel desta matrícula, " <b>FOI PENHORADO</b> " tendo a causa o valor de R\$22.054,21 (atualizado até 01/06/2010), e depositado em mãos de <b>NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LIMITADA</b> , já qualificado.-  <b>AVERBADO POR</b> :-  Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-
Av.4/54.916	:- Em 31 de março de 2011.-  :- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedido pela Secretaria da 4ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos de Execução Trabalhista, nº de ordem 00924005220025020464, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Dra. MARIA CRISTINA XAVIER RAMOS DI LASCIO, MMª. Juíza da referida Vara, <u>requerida por PEDRO EUSENIO MORELLI</u> , CPF. 003.315.598-45, em face de: <b>NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA</b> , CNPJ. 59.108.225/0001-09, o imóvel desta matrícula, " <b>FOI PENHORADO</b> " tendo a causa o valor de R\$726.740,17.-  <b>AVERBADO POR</b> :-  Bel Carlos Alberto Galia - Oficial Substituto.-
Av.5/54.916	:- Em 01 de junho de 2012.-  :- Por Mandado nº00473/2012, expedido em 25 de maio de 2012, pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Ref. Processo nº 0131500-23-2002-5-02-0461, assinado pela Sra. Raquel Marsola do Carmo, Diretora de Secretaria da referida vara, <u>requerido por CARLOS BAPTISTA CUPERTINO</u> , brasileiro, divorciado, encarregado de almoxarifado, RG. 13.299.291-SSP-SP., CPF. 805.349.108-15, residente e domiciliado na Rua Giovanni Inasco, 537, apto. 32-C, Tectonio Vilela, em São Paulo - SP., em face de: <b>NIQUELAÇÃO</b>

(Vide Ficha 2) -

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula  
**-54.916-**

Ficha  
**-2-**



**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
 São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 01 de Junho de 2012.-

E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LIMITADA, com sede na Rua Oneda, 981, Vila Planalto, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ. 59.108.225/0001-09, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$114.098,98(atualizado até 01/06/2012), e depositado em mãos de ANA LUIZA DE MAGALHÃES, RG. 4.497.944-7, CPF. 008.625.558-41, filha de Alberto Ribeiro de Magalhães e Ana Olímpia Vieira de Magalhães, residente e domiciliada na Rua Oneda, 981, Bairro Planalto, em São Bernardo do Campo - SP. Compareceu como Juíza do Feito, a Exma. Sra. Dra. VALÉRIA PEDROSO DE MORAES, MMJ. Juíza do Trabalho da referida Vara.-

**AVERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto.-

Av.6/54.916

- Em 18 de dezembro de 2012.-

- A averbação nº. 2 desta matrícula, "FICA CANCELADA" à vista do Comunicado expedido pelo Portal do Extrajudicial, através da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos termos da Ação Trabalhista, Processo de Origem 02122009220075020466 (02122200746602009), Processo CG 2010/85963.-

**AVERBADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.7/54.916

- Em 20 de maio de 2013.-

- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 8/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pela Secretaria do 2ª Vara Cível de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Execução Civil, nº de ordem 00029653920084038114, assinado digitalmente pela Sra. Sandra Lopes de Luca, Escrivã Diretora da referida vara, requerida por UNIÃO FEDERAL, CNPJ. 00.384.460/0001-41, em face de: NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ. 59.108.225/0001-09, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$4.112,55 e depositado em mãos de NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA.-

**AVERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto.-

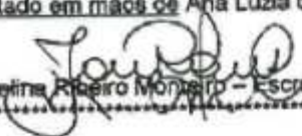
Av.8/54.916

- Em 27 de setembro de 2013.-

- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e

(Vide Verso).-



Matrícula <b>-54.916-</b>	Ficha <b>-2-</b> <small>VRFAO</small>
Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pela Secretaria do 3ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Execução Trabalhista, nº de ordem 02573007820045020465, assinado digitalmente pela Sra. Márcia de Melo Krahenbuhl, <u>requerida por</u> ROSINA MARIA RODRIGUES PINHEIRO, CPF. 047.038.648-78; <u>em face de</u> : ALBERTO RIBEIRO DE MAGALHÃES, CPF. 035.096.058-53; ANA OLÍMPIA VIEIRA DE MAGALHÃES, CPF. 475.826.008-78; e NIQUELAÇÃO E CROMAÇÃO BRASIL INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ. 59.108.225/0001-09, o imóvel desta matrícula, <b>"FOI PENHORADO"</b> tendo a causa o valor de R\$28.335,58 e depositado em mãos de Ana Luzia de Magalhães.-	
<b>AVERBADO POR</b>	
:-  Belª. Jaqueline Ribeiro Monteiro - Escrevente Autorizada.-	