

NELSON ALBERTO CARMONA  
ROSI BERTI FUENTES  
DAVID ALBERTO FUENTES CARMONA  
ADVOGADOS

---

*EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ-SP*

*Processo nº. 1005006-70.2014.8.26.0554*

*Nos autos da FALÊNCIA de INDÚSTRIA MECÂNICA ABRIL LTDA. e OUTRAS, respeitosamente, o Administrador Judicial vem à presença de V.Exa., atendendo ao r. despacho de fls. 5352, requerer o quanto segue:*

*1- Ciente da resposta da ARISP, apresenta o anexo Auto de Arrecadação dos imóveis informados às fls. 5388/5399 e fls. 5401/5409 (documento 01), requerendo a expedição de r. Mandado para averbação da arrecadação nas Matrículas nºs. 28.666 e 29.748 do 2º Registro de Imóveis desta Comarca.*

*2- Para avaliar os imóveis arrecadados indica o Perito Engenheiro Walmir Pereira Modotti, CREA nº 128.880/D, com*

NELSON ALBERTO CARMONA  
ROSI BERTI FUENTES  
DAVID ALBERTO FUENTES CARMONA  
ADVOGADOS

---

endereço na Rua Tabatinguera, 140, São Paulo-SP., email [walmir@modotti.com.br](mailto:walmir@modotti.com.br).

3- Requer a expedição de ofício à EBCT Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos para que toda correspondência endereçada às falidas seja reencaminhada para o escritório deste Administrador, na Alameda Barros, 101, sobreloja 21, Santa Cecília, CEP 01232-001-São Paulo-SP.

4- Apresenta o anexo Laudo de Avaliação dos bens móveis (documento 02), requerendo, após ouvidos os interessados e a Promotoria de Justiça de Falências, a sua homologação, designando-se data para a venda dos bens por meio de leilão eletrônico, através do gestor judicial [www.faroonline.com.br](http://www.faroonline.com.br), cuja condução será por conta do leiloeiro oficial Ronaldo Sérgio M. R. Faro, Jucesp 191, devidamente cadastrado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

5- Fls. 5246/5607- Considerando que os bens em citados não constam no Auto de Arrecadação de fls., requer a expedição de r. Mandado de Constatação a ser cumprido na presença do representante da CSN e do Depositário indicado, para a constatação da existência dos bens na sede das falidas, esclarecendo que, se positiva a diligência, a questão deverá ser objeto de Pedido de Restituição dos bens.

6- Recebeu do Banco do Brasil S/A., o anexo documento noticiando a existência de aplicação em Fundo de Investimento (documento 03), em nome da falida Combrae Ind. Com. Imp. Exp. Ltda.no valor de R\$8.354,44 em 30/11/2015. Requer seja

NELSON ALBERTO CARMONA  
ROSI BERTI FUENTES  
DAVID ALBERTO FUENTES CARMONA  
ADVOGADOS

---

*oficiado o citado Banco para que seja resgatada a aplicação, transferindo-se o valor apurado para conta judicial à ordem desse MM. Juízo, no Banco do Brasil S/A., Agência Fórum Cível de Santo André-SP.*

*7- Finalmente, informa que está apurando todas as ações de interesse da Massa, cíveis, fiscais e trabalhistas, visando regularizar a representação da Massa, bem como avaliar a eventual necessidade de contratação de advogados para a sua defesa.*

*Termos em que,*

*E. Deferimento*

*Santo André, 18 de janeiro de 2016.*

*Nelson Alberto Carmona  
Administrador Judicial  
OAB/SP n.º 92.621*

1ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ-SP

FALÊNCIA DE: - INDÚSTRIA MECÂNICA ABRIL LTDA.,  
- ABRIL SERVICE LTDA.,  
- ABRILMEC EXPORTAÇÃO, IMPORTAÇÃO E  
SERVIÇOS INDUSTRIAIS MECÂNICOS LTDA. e  
- COMBRAE – INDÚSTRIA, COMÉRCIO,  
IMPORTAÇÃO - EIRELI.

PROCESSO nº. 1005006-70.2014.8.26.0554

### AUTO DE ARRECADAÇÃO

Aos quinze dias de janeiro de 2016 eu, Nelson Alberto Carmona, OAB/SP nº. 92.621, Administrador Judicial da FALÊNCIA supra, passo a arrecadar os seguintes bens imóveis, de propriedade da Massa Falida:

- Um terreno situado no Jardim Nevada, perímetro urbano da Cidade de Santo André, medindo 60,00 metros de frente para a Rua Medina mais 15,30 metros em curva de concordância na confluência desta com a Avenida Nevada; 65,00 metros do lado direito, visto da Rua Medina, onde confina com a Avenida Nevada; 75,50 metros do lado esquerdo, onde confronta com a faixa do oleoduto; e, 63,00 metros nos fundos, divisando com propriedade de Elza Iliane Rossa Picázio (remanescente da área); terreno esse localizado no lado direito de quem da Avenida Nevada entra e segue pela Rua Medina em direção à Marginal Oratório, encerrando a área de 5.030,25 metros quadrados, Classificação Fiscal nº. 10.338.003; havido pela falida Indústria Mecânica Abril Ltda., por escritura lavrada em 20 de fevereiro de 1984 no 3º Cartório de Notas local, livros 245, fls. 195, conforme Registro nº R.1 na Matrícula nº 28.666 do 2º Registro de Imóveis de Santo André-SP.

- Um terreno situado no Jardim Nevada, perímetro Urbano da Cidade de Santo André, medindo 49,00 metros de frente para a Avenida Nevada; 60,00 metros da frente aos fundos, do lado direito, visto da Avenida, confinando com a Vila Iguaçu; 63,00



metros também da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com propriedade da Indústria Mecânica Abril Ltda., e 498,50 metros nos fundos, divisando com a faixa do oleoduto; terreno esse distante 65,00 metros do início da curva de concordância da esquina formada com a Rua Medina; localizado do lado direito de quem da Rua Oratório entra e segue pela Avenida Nevada em direção à Rua Medina, encerrando a área de 3.018,59 metros quadrados. Classificação Fiscal nº 10.338.005; havido pela falida Indústria Mecânica Abril Ltda., por escritura lavrada em 09 de agosto de 1984 no 3ª Cartório de Notas local, Livro 274, fls. 099, conforme Registro nº R.1 na Matrícula nº 29.748 do 2º Registro de Imóveis de Santo André-SP.

Observação: Sobre os terrenos supra foram edificados um galpão Industrial, um conjunto de escritórios e uma guarita na portaria, edificações que serão descritas, em detalhes, no Laudo de Avaliação a ser apresentado por Engenheiro Civil. NADA MAIS.

**Administrador Judicial** \_\_\_\_\_

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ**

**FALÊNCIA : INDÚSTRIA MECÂNICA ABRIL LTDA**  
**PROCESSO Nº : 1005006-70.2014.8.26.0554**

**CARLOS EDUARDO G. DE LIMA**, perito avaliador indicado nos autos da falência acima referenciada, presente no local por ocasião da lavratura do AUTO DE ARRECADAÇÃO, efetuado pelo Sr. Oficial de Justiça, em 04/12/2015, vem, pela presente, apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** dos bens móveis da massa.

O perito informa:

1. Que, os bens são usados, estão sem manutenção e em algumas das máquinas faltam peças principais, como: cérebro eletrônico, (provavelmente retirado por algum funcionário).
2. Informa, ainda, que seguem, em anexo, fotos tiradas dos bens, bem como, pesquisa efetuada junto a empresas da rua Piratininga, no Brás, que comercializam bens semelhantes aos avaliados.

<b>BENS MÓVEIS</b>		<b>R\$</b>
01	centro de usinagem horizontal CNC SZIm, modelo MC-1600	250.000,00
01	torno horizontal Poreba TR 100C- CNx	200.000,00
01	torno horizontal Romi E-SS CNC	120.000,00
01	prensa hidráulica de ajuste Verson - 100 ton	130.000,00
01	ponte rolante, marca Montese, cap. 40 10 ton, vão de 18 m	150.000,00

*Carlos*

01	empilhadeira, marca Hyster cap 4,5 ton	20.000,00
01	portico rolante travas dupla cap 10 ton	18.000,00
01	P Plotter DesignJet 42 ESP 07780C	3.000,00
01	transformador O 1500 Kva 15 308	40.000,00
03	fresadoras ferramenteiras CNC marca Wotan, mod Womat m3	700.000,00
01	fresadoras CNC de portal - Kitamura K-100	35.000,00
01	furadeira Radial Nardini FRN 60x1500	55.000,00
01	prensa hidraulica Miller mod ZE630-250-630 ton	65.000,00
01	prensa hidraulica Miller 100 ton	700.000,00
01	prensa mecanica Schuller - 600 ton	750.000,00
01	maquina de medir tridimensional Mitutoyo mod HB715-B manual	26.000,00
01	maquina de medir tridimensional Mitutoyo MMC-E20498-CNC	260.000,00
01	mandrilhadora Floor Type marca Schiess	200.000,00
01	mandrilhadora Wotan	50.000,00
01	torno horizontal romi E-45B	45.000,00
01	torno horizontal Nardini SZ- 325A T	15.000,00
02	tornos horizontais Imor SD-40B e SD-40A	70.000,00
04	fresadoras ferramenteiras Shapi Huron KU6 Infesa nº 03 Sunuke	70.000,00
02	furadeiras Radial Nardini FRN60x2000 Cincinatti (Carlton)	75.000,00
01	furadeira Radial Rocco R40	17.000,00
01	retifica plena Ferdimat mesa 800 x 40 mn	25.000,00
01	retifica cilindrica donobat 800 RP	28.000,00

01	retifica afiadora de perfis universal Mello AMX-40	20.000,00
01	eletroerosão de penetração Engemax CDM 700 (60A)	25.000,00
01	prensa hidraulica de ajustes 250 ton	200.000,00
01	prensa hidraulica de ajustes Rio Negro 250 ton	250.000,00
01	prensa hidraulica de ajustes 100 ton	130.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 05 ton, vão de 15 m	80.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 10 ton, vão de 15 m	120.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 05 ton, vão de 15 m	80.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 02 ton, vão de 15 m	35.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 01 ton, vão de 15 m	30.000,00
01	empilhadeira, marca Hyster cap 2,5 ton	12.000,00
01	furadeira de bancada S Biances FB-25 mm nº 1911	1.500,00
01	furadeira de bancada S Biances FB-25 mm motorizada	2.000,00
01	furadeira de bancada Mello mod.515mm nº 9377	1.000,00
01	serra de fita vertical ETT 55350 com motor	2.000,00
01	furadeira de coluna Yadoia EYA3R com mesa	4.000,00
01	serra de fita horizontal Ronnemack 5hb7x11 motorizada	7.000,00
03	esmerilhadeiras pneum Heltz ER22035H mais palhetaspneum	
	reta ER180-35 N100TP pneum Heltz DR300 200 EPR 22035N	2.000,00
26	emerilhadeiras pneum	2.200,00
02	fontes de solda RFHM Synergic Pro 450HWS com todos os	
	acessorios e RE HM inverting 330ACDC com todos os acessorios	2.500,00

*Conclus*



01	<i>inversor para solda EPS Topok 220R com todos os acessorios</i>	1.500,00
01	<i>desenpeno de ferro M-82680</i>	1.000,00
01	<i>transformador trifasico TL 225 KVA</i>	5.000,00
22	<i>aparelhos de ar condicionado, diversas marcas</i>	4.000,00
27	<i>mesas de escritorio</i>	2.700,00
10	<i>cadeiras preta</i>	300,00
01	<i>torno de resfriamento</i>	7.000,00
01	<i>LS 603 2040m 10 cm CNTC aereo cabo 14 m</i>	1.000,00
02	<i>cestos em inox</i>	600,00
18	<i>pinças BTP 0339338</i>	500,00
01	<i>desenpeno de granito 2000 x 1000 DINI</i>	4.500,00
01	<i>GA 37 100P 220711060 HZ 98</i>	1.000,00
01	<i>afiadora para fresas</i>	1.500,00
01	<i>afiadora AF</i>	12.000,00
02	<i>pantografos bidimensional IMS PPG</i>	4.000,00
01	<i>transformador trifasico 300 KVA</i>	9.000,00
01	<i>impressora HP</i>	200,00
04	<i>monitores para computador</i>	100,00
01	<i>bancada Progress</i>	120,00
01	<i>ponte rolante 20 ton</i>	120.000,00
01	<i>talha rolante 02 ton</i>	2.500,00
01	<i>guilhotina Fichet</i>	4.000,00

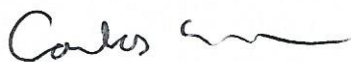
*Carlos*

03	<i>prensas, uma Muler 400 ton, uma Muler 250 ton e uma de ajuste com altura fechada de 1020 mm, altura aberta 1900 mm, largura util 1850 mm e comprimento util 1350 mm</i>	120.000,00
05	<i>porticos, sendo tres de 500 kg e dois de 150 kg</i>	2.000,00
01	<i>centro de usinagem Alphamat</i>	30.000,00
01	<i>fresadora Starrag de cabeçote duplo</i>	15.000,00
02	<i>mandrilhadoras horizontais completas, marca WWW, mod BFT-80 com acessorios completos, nº de fabricação 25340 e 25117</i>	120.000,00
01	<i>retifica plaina marca Ferdimat nº de fabricação 88071609, ano de fabricação 1988</i>	40.000,00
01	<i>torno vertical completo, marca Romi, mod V200 M CNC Mach 3, com equipamento standard, nº 110303-395, ano de fabricação 1991</i>	25.000,00
01	<i>torno completo marca Rocco mod TR 1500 x 6000 com barramento móvel com equipamento eletronico nº 8310, serie M</i>	18.000,00
		<b>5.675.720,00</b>

### ***AVALIAÇÃO TOTAL***

*O valor total da avaliação dos bens corresponde à quantia de R\$ 5.675.720,00 (cinco milhões, seiscentos e setenta e cinco mil e setecentos e vinte reais).*

*Nestes termos,  
P. Deferimento.*



**CARLOS EDUARDO G. DE LIMA**

# IRMÃOS BATATA

**COMÉRCIO DE MÁQUINAS IRMÃOS BATATA LTDA.**

COMÉRCIO DE MÁQUINAS OPERATRIZES

NOVAS E USADAS - COMPRA - VENDA - TROCA

\* TORNOS                      \* MÁQUINAS CNC                      \* RETÍFICAS  
 \* PRENSAS                      \* FRESADORAS                      \* INJETORAS

FONE/FAX:

270-2846 / 270-9478 / 278-5790 / 270-2355 / 270-3222

E-mail: [irmaosbatata@mt2net.com.br](mailto:irmaosbatata@mt2net.com.br) / Home-page: [irmaosbatata.com.br](http://irmaosbatata.com.br) (visite)

CNPJ 43.290.725/0001-74

I.E. 110.209.056.118

MATRIZ: RUA PIRATININGA, 604/628 - BRÁS - SP - CEP 03042-000

RUA PIRATININGA, 676 - BRÁS - SÃO PAULO - SP - CEP 03042-000

RUA PIRATININGA, 581/587 - BRÁS - SÃO PAULO - SP - CEP 03042-000

**MARTINS  
PERES**

## O. MARTINS & CIA. LTDA.

FERRAMENTAS NOVAS E USADAS POR KILO  
 MÁQUINAS NOVAS E USADAS

RUA PIRATININGA, 464/468 - CEP 03042-000 - BRÁS - SÃO PAULO  
 TELEFONES: 270-2077 - 2782848 - 270-2264 - 270-2767 - 270-2695  
 FAX: 3277-7909



**BRASIL Ferramentas**

**BROCAS - BITS - BEDAMES**

Serras - Limas - Acessórios - Compressores  
 Máquinas - Ferramentas em Geral

RUA PIRATININGA, 199 - BRÁS  
 CEP 03042-001 - S. PAULO - SP

TEL/FAX: (011) 279-9001 - TEL.: 270-8595  
 e-mail - [fredfischer@uol.com.br](mailto:fredfischer@uol.com.br)

*Coelho*





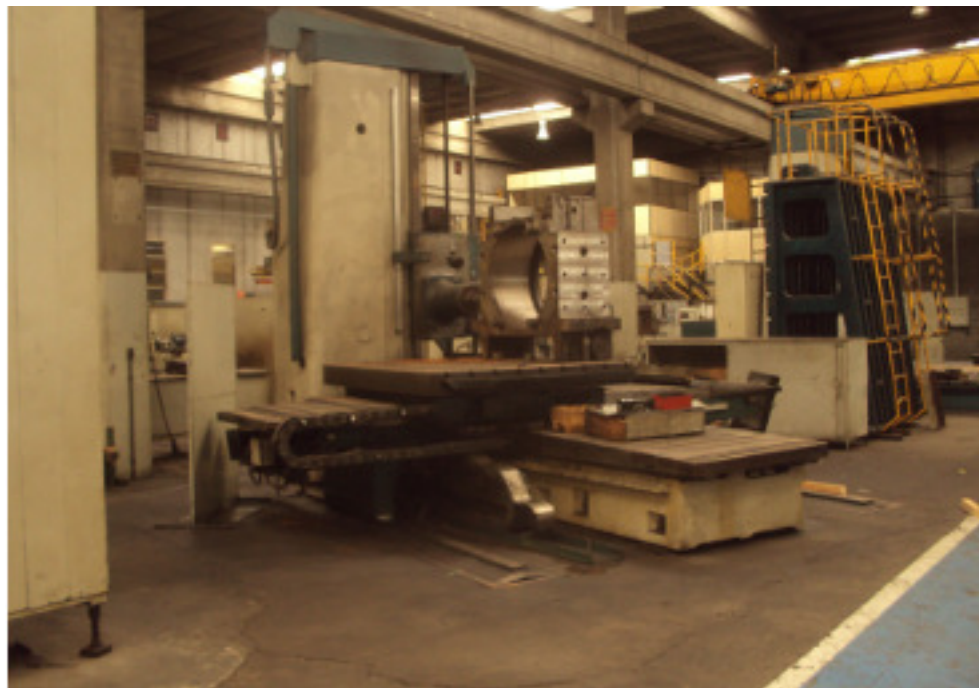
















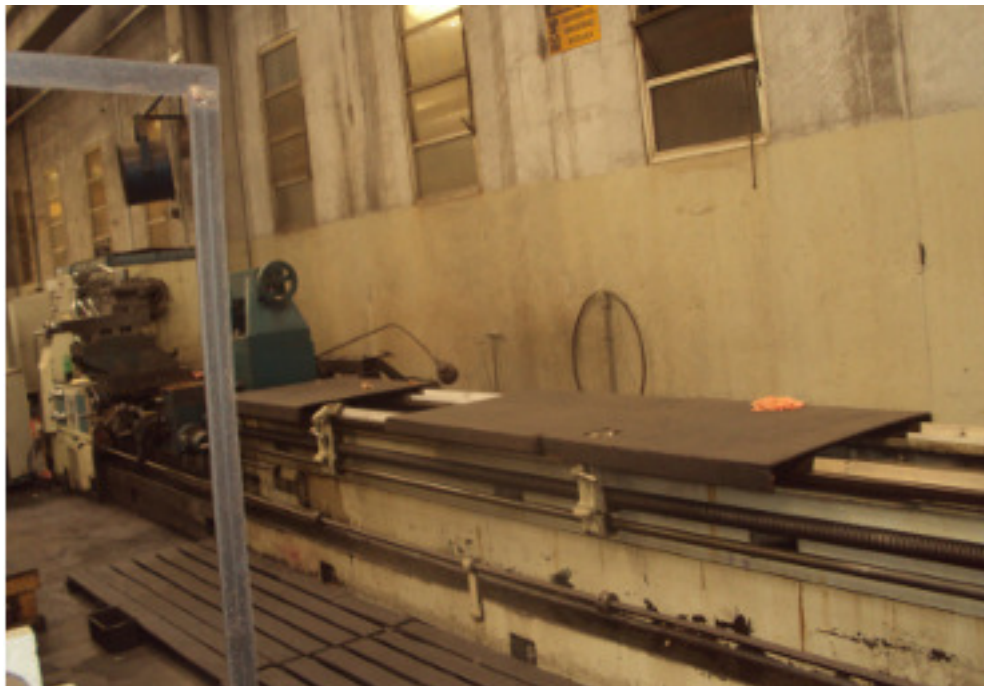










































BBDTVM - CNPJ nº 30.822.936/0001-69  
 Praça XV de Novembro, 20 - 3º andar  
 CEP 20010-010 - Rio de Janeiro (RJ)  
 bbdvbm@bb.com.br

Nome do cliente <b>COMBRAE IND COM IMP EXP</b>		Conta nº/dv <b>00.590.000-X</b>	
CPF/CNPJ <b>57.921.272/0001-41</b>	Extrato/Folha <b>001/01</b>	Data emissão <b>01/12/2015</b>	Mês de referência <b>NOVEMBRO/2015</b>

BB CP Automático - CNPJ: 00.071.477/0001-68

Data	Histórico	Valor	IR	IOF	Quantidade de Cotas	Valor da Cota	Rend. Liq. (R\$)
30/10/2015	SALDO ANTERIOR	3.254,94	0,00	0,00	404,539720	8,046029097	0,00
26/11/2015	APLICACAO	5.101,25	0,00	0,00	629,745878	8,100489666	0,00
30/11/2015	COBRANCA DE IR	0,00	30,12	0,00	3,715480	8,106623118	120,00
	APLICACAO 04/11/2014	0,00	10,04	0,00	1,238493	8,106623118	40,00
	APLICACAO 09/12/2014	0,00	19,97	0,00	2,463418	8,106623118	79,00
	APLICACAO 26/11/2015	0,00	0,11	0,00	0,013569	8,106623118	0,00
30/11/2015	SALDO ATUAL	8.354,44	0,00	0,00	1.030,570118	8,106623118	0,00

(\*) refere-se ao valor do rendimento auferido deduzidos os impostos.

RESUMO DO MÊS

**VARIACÃO DA COTA**

EM	30/10/2015:	8,046029097
EM	30/11/2015:	8,106623118

**RENTABILIDADES (%)**

Mês	: 0,7530 %
Ano	: 8,1929 %
Últimos 12 meses	: 8,8701 %

HISTÓRICO	VALORES
SALDO ANTERIOR	3.254,94
APLICAÇÕES ( )	5.101,25
RESGATES (-)	0,00
IMPOSTO DE RENDA (-)	30,12
IOF (-)	0,00
RENDIMENTO BRUTO ( )	28,33
SALDO ATUAL =	8.354,44



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 18/01/2016 às 16:55, sob o número WSNE167000036096. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005006-70.2014.8.26.0554 e código E21D49.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA  
CÍVEL - COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP**

**AUTOS Nº 1005006-70.2014.8.26.0554 (425/14)**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL CONVOLADA EM FALÊNCIA DA INDÚSTRIA MECÂNICA  
ABRIL LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem  
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual  
chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado  
na **Avenida Nevada, nº 333, Parque Oratório, Santo André, Estado de São  
Paulo, matriculado sob nºs 28.666 e 29.748, no Segundo CRI de Santo  
André.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Santo André, 23 de Maio de 2.016.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**



RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 12.000.000,00  
(Doze milhões de reais)

Maio / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Nevada, nº 333, Parque Oratório, Santo André, Estado de São Paulo, matriculado sob nºs 28.666 e 29.748, no Segundo CRI de Santo André.

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

De acordo com o Auto de Arrecadação e indicação do Administrador Judicial, acolhida através do Respeitável despacho de fls. 6759, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONVOLADA EM FALÊNCIA DA INDÚSTRIA MECÂNICA ABRIL LTDA.**, em curso na **1ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP**, **AUTOS Nº 1005006-70.2014.8.26.0554 (425-14):**

**Avenida Nevada, nº 333, Parque Oratório, Santo André, Estado de São Paulo, matriculado sob nºs 28.666 e 29.748, no Segundo CRI de Santo André.**

## II - VISTORIA

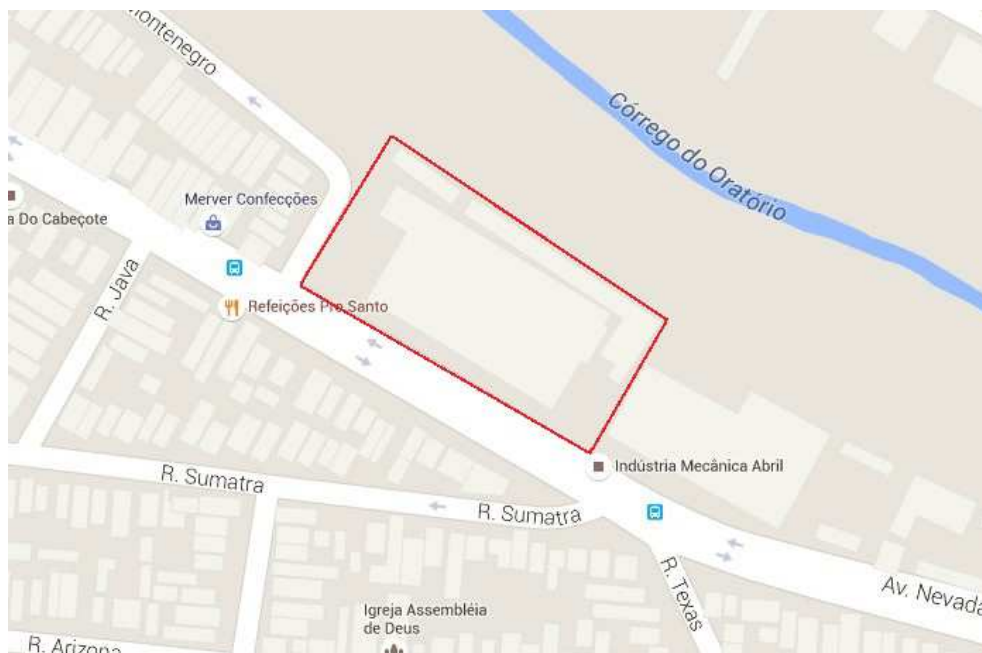
A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Domingos, funcionário da empresa Mercantil Rebouças, ocupante do imóvel, objeto da presente ação.

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Nevada**, nº 333, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Montenegro e Córrego do Oratório**.

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 Santo André, o imóvel possui a seguinte situação:

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 10.338.004 e 10.338.005

**Dados do Lote**  
**SETOR:** 10  
**QUADRA:** 338  
**LOTE:** 6  
**ZONEAMENTO\_NOVO:** ZONA DE QUALIFICACAO URBANA  
**BACIAS\_HIDROGRAFICAS:** BACIAS CRITICAS  
**HIERARQUIZACAO\_VIARIA:** VIA ARTERIAL PRIMARIA  
**HIERARQUIZACAO\_VIARIA2:** VIA LOCAL  
**LOTE\_ENCRAVADO:** NAO

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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



#### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "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 às Avenidas Nevada e Sapopemba.

#### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona de Qualificação Urbana caracteriza-se por ter uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas e infraestrutura consolidada. São objetivos na Zona de Qualificação Urbana:

- I. ordenar o adensamento construtivo;
- II. evitar a saturação do sistema viário;
- III. permitir o adensamento populacional onde este ainda for possível, como forma de aproveitar a infraestrutura disponível;
- IV. ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos, os espaços verdes e de lazer.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1.1 - TERRENO MATRICULA SOB Nº 28.666

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 60,00 + 15,30 m;

Fundos: 63,00 m;

Lateral Esquerda: 75,50 m;

Lateral Direita: 65,00 m;

Área: 5.080,25 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, matriculado sob nº 28.666.

**2.2.1.2 - TERRENO MATRICULA SOB N° 29.748**

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 49,00 m;

Fundos: 49,50 m;

Lateral Esquerda: 63,00 m;

Lateral Direita: 60,00 m;

Área: 3.018,59 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, matriculado sob n° 29.748.

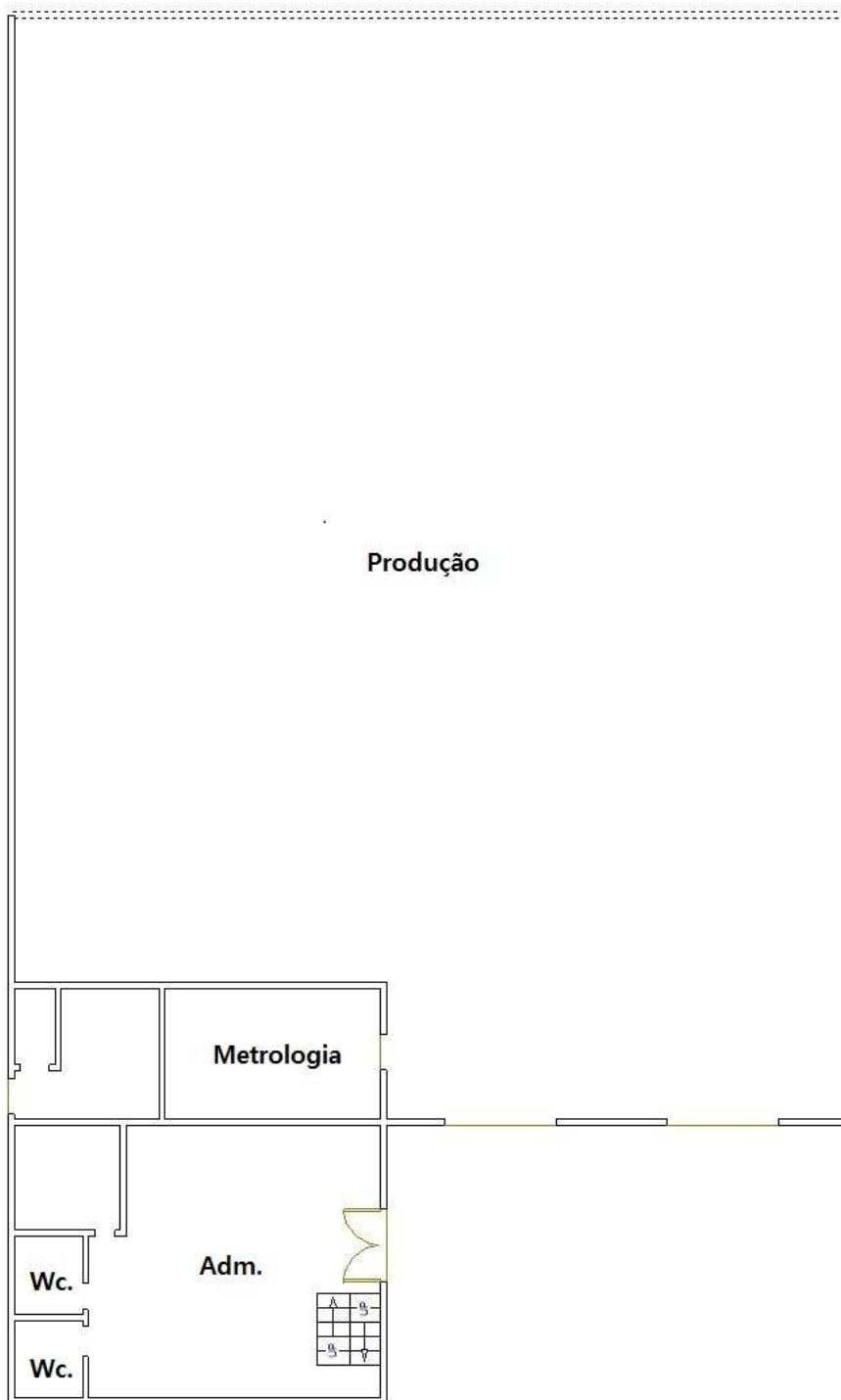


### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma empresa com características de uso industrial, encerrando a área total construída de 2.500,00 m<sup>2</sup>.

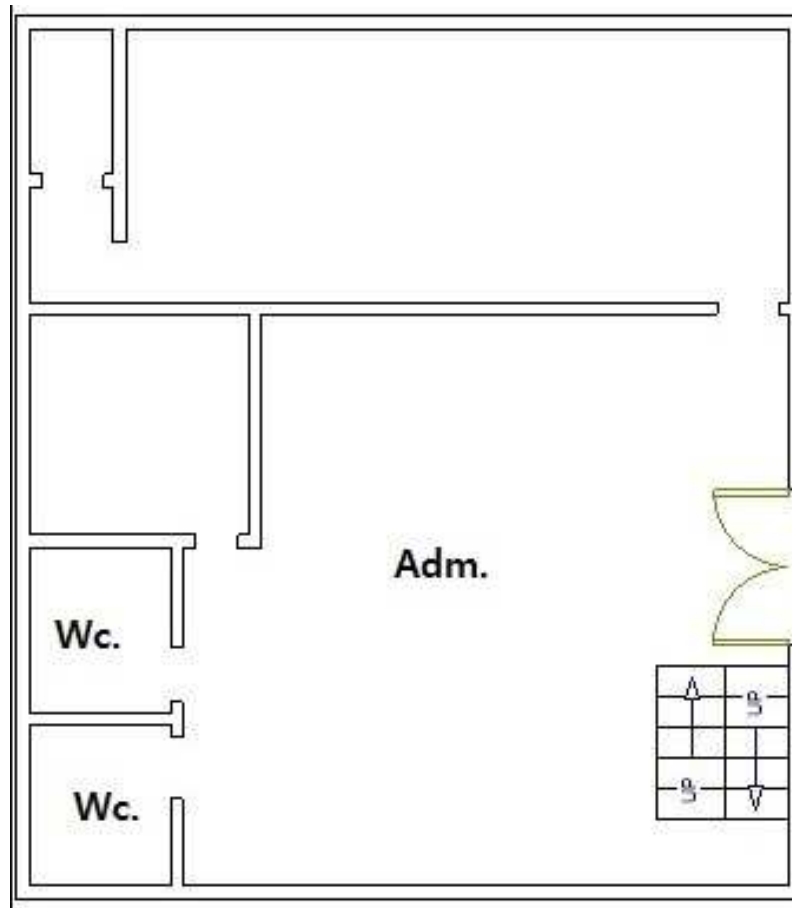
- Área de Produção;
- Sala de Metrologia;
- 2 (duas) Administrações;
- Escritório;
- Cozinha;
- Refeitório;
- 8 (oito) Banheiros.

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

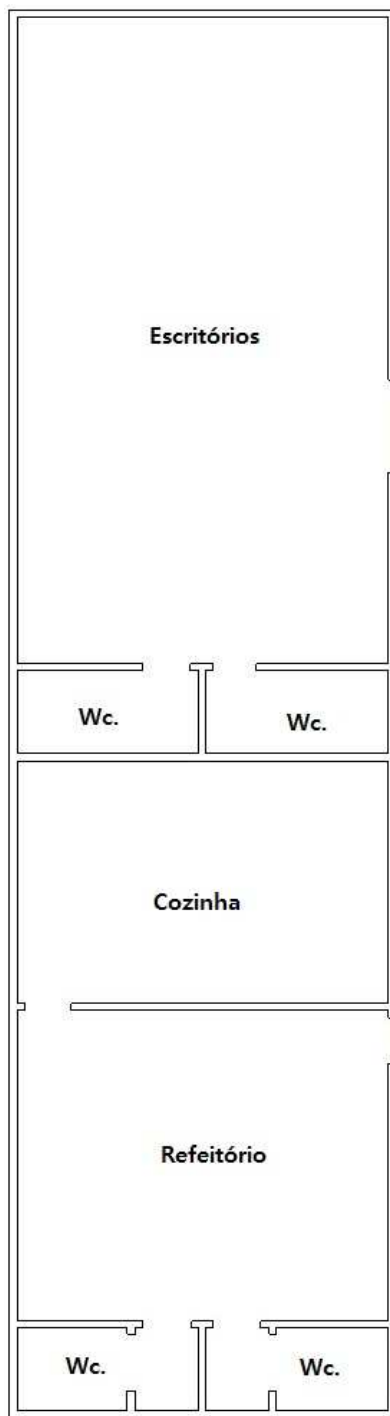


CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.





CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.



CROQUI 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, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

**FOTO 03**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**



**FOTO 04**



**VISTA DA ENTRADA.**

**FOTO 05**



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



**VISTA DA PORTARIA.**

## FOTO 06

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Concreto (pré-fabricado).

PORTA(S): Vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



VISTA INTERNA DA PORTARIA.



**FOTO 07**



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



**VISTA DO ESTACIONAMENTO PARA FUNCIONÁRIOS.**

**FOTO 08**



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



**VISTA DO MURO QUE DIVIDE O IMÓVEL.**

## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Aço.

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



VISTA DA OFICINA DE REPAROS.



**FOTO 10**



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



**VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES.**

## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

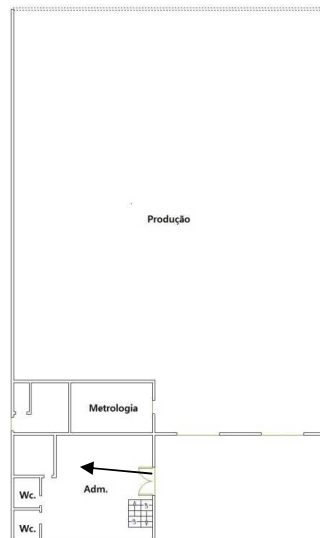
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Divisória.

TETO: Alumínio.

PORTA(S): Madeira com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



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



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.

## FOTO 12

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

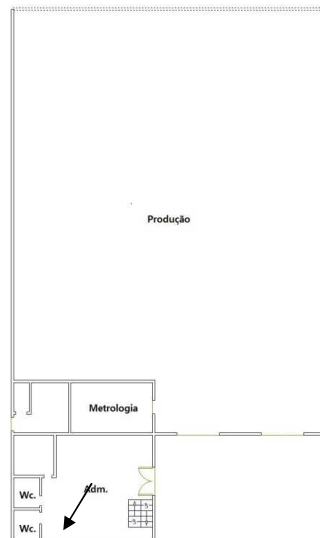
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Divisória.

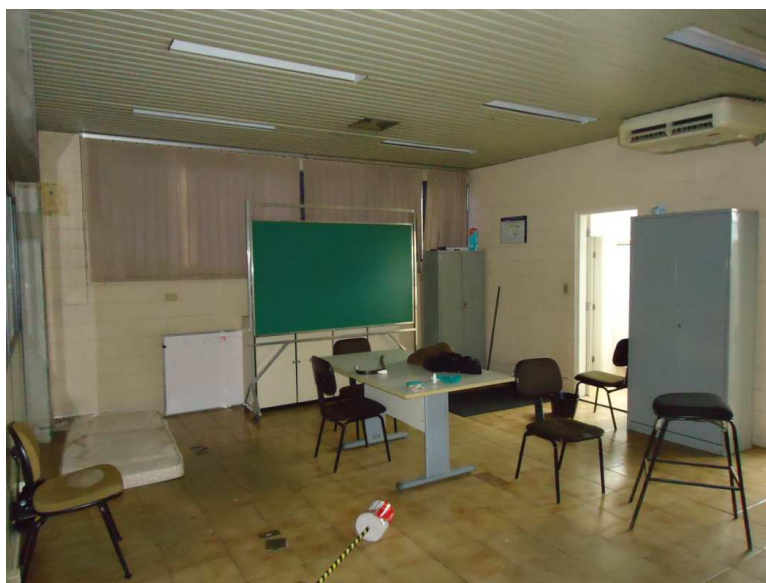
TETO: Alumínio.

PORTA(S): Madeira com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



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



VISTA DA SALA DE TREINAMENTOS.



## FOTO 13

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

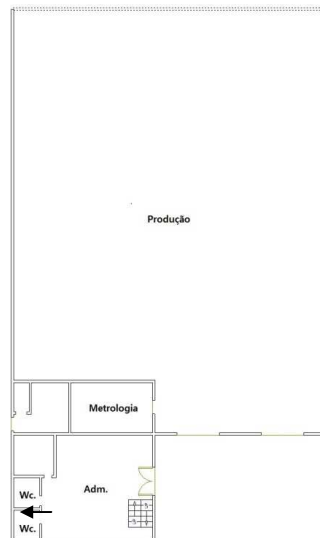
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Concreto (pré-fabricado).

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO PARA FUNCIONÁRIOS.

## FOTO 14

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

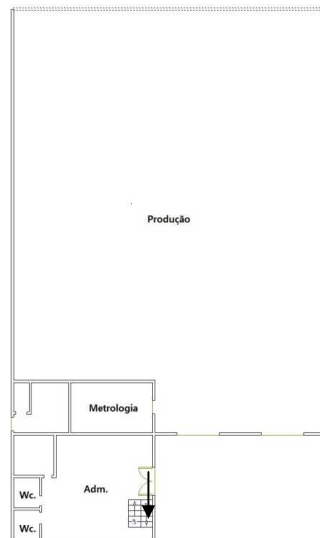
PISO: Granito.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Concreto (pré-fabricado).

PORTA(S): Vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.

## FOTO 15

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

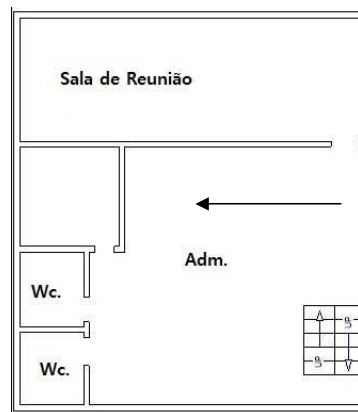
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Divisória.

TETO: Alumínio.

PORTA(S): Madeira com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.



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



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.



## FOTO 16

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

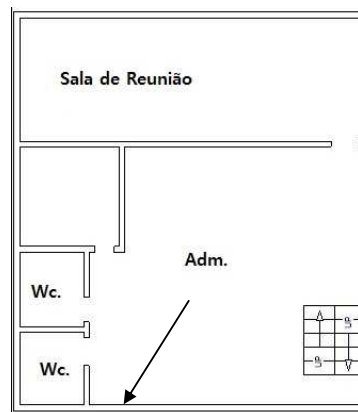
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Divisória.

TETO: Alumínio.

PORTA(S): Madeira com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corredoiça.



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



VISTA DA SALA RESTRITA À FUNCIONÁRIOS.

## FOTO 17

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

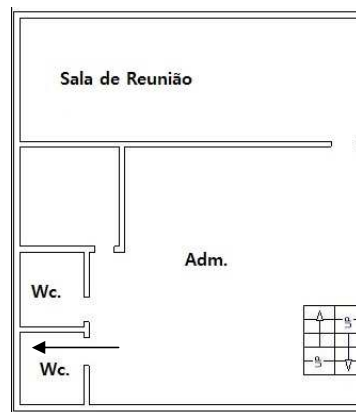
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Alumínio.

PORTA(S): Madeira com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO PARA FUNCIONÁRIOS.

## FOTO 18

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

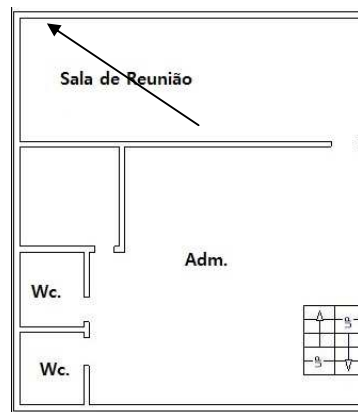
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Alumínio.

PORTA(S): Madeira com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Basculante.



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



VISTA DA SALA DE REUNIÕES.



## FOTO 19

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

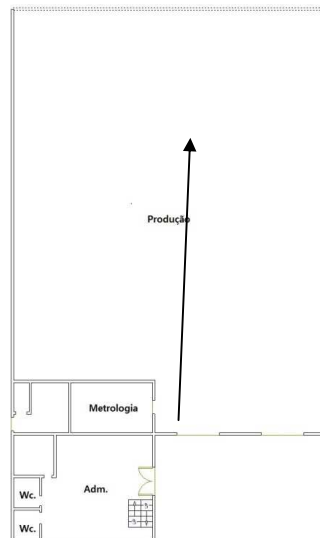
PISO: Pintura sobre cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Concreto (pré-fabricado).

PORTA(S): Aço.  
Seccionada (enrolar).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Folha fixa.

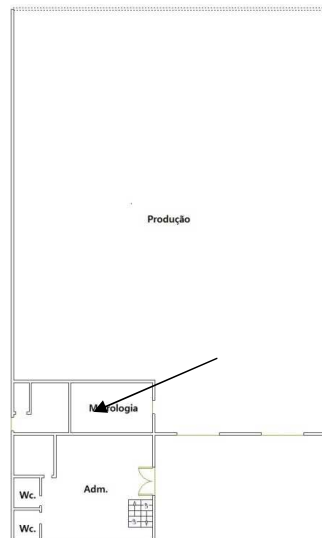


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SETOR INDUSTRIAL.

FOTO 20



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

## FOTO 21

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre cimento.

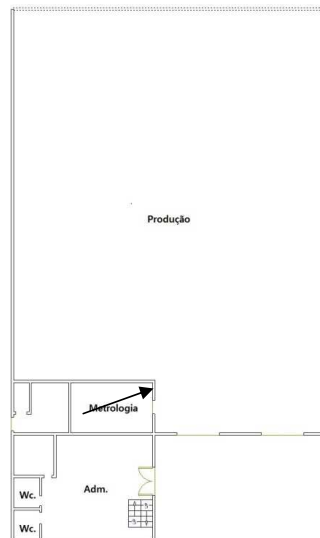
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Concreto (pré-fabricado).

PORTA(S): Aço.  
Correr.

JANELA(S): Aço com vidro.  
Corrediza.

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



VISTA DA SALA DE METROLOGIA.



## FOTO 22

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

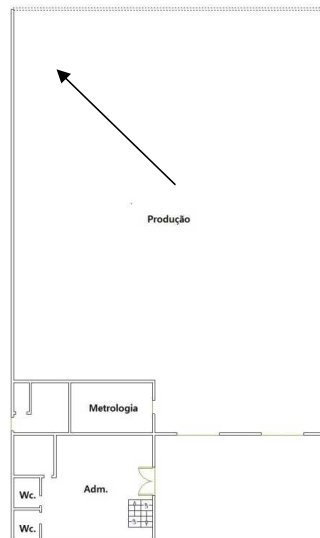
PISO: Pintura sobre cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

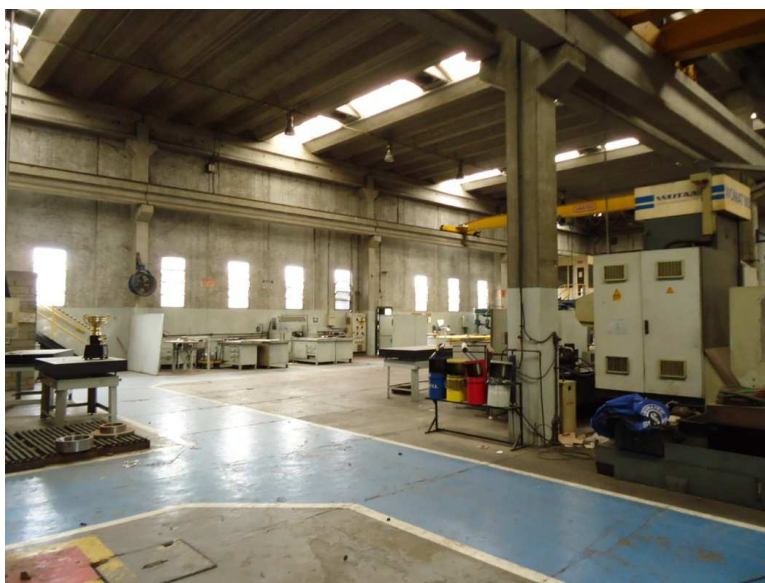
TETO: Concreto (pré-fabricado).

PORTA(S): Aço.  
Seccionada (enrolar).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Folha fixa.



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



VISTA DA ÁREA OPERACIONAL.

## FOTO 23

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

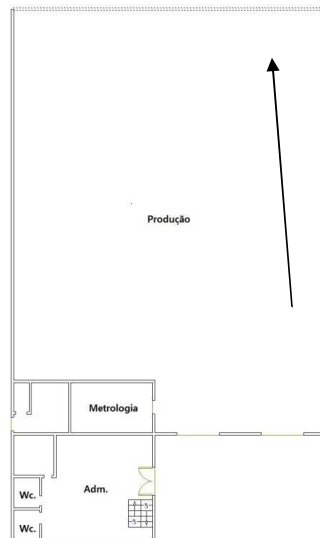
PISO: Pintura sobre cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Concreto (pré-fabricado).

PORTA(S): Aço.  
Seccionada (enrolar).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Folha fixa.



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



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

**FOTO 24**



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



**VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.**



FOTO 25



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



VISTA DO ESTACIONAMENTO DE FUNCIONÁRIOS.

FOTO 26



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



VISTA DO CORREDOR LATERAL DO IMÓVEL.

## FOTO 27

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

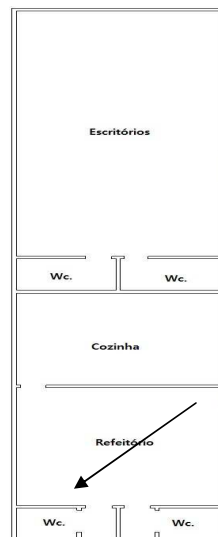
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DO REFEITÓRIO.



## FOTO 28

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

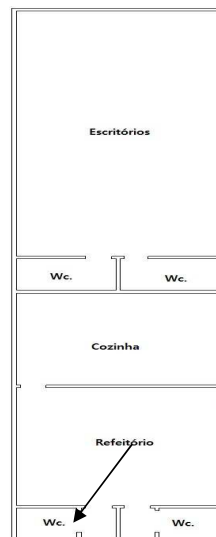
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

## FOTO 29

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

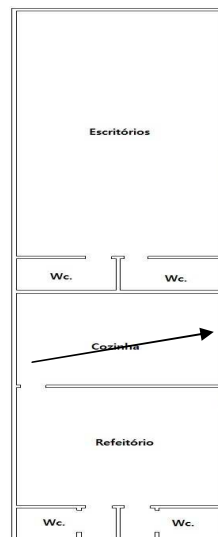
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corredoiça.

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



VISTA DA COZINHA.

## FOTO 30

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

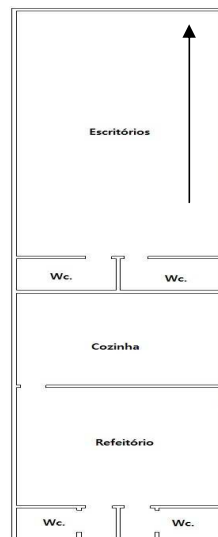
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Basculante.

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



### VISTA DA ENGENHARIA.



## FOTO 31

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

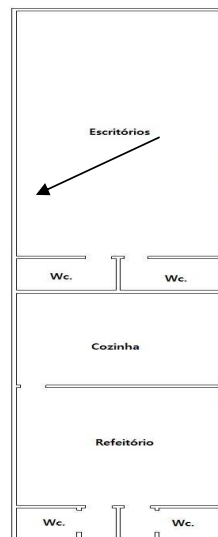
PAREDE(S): Divisória.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Alumínio com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Basculante.

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



VISTA DA SALA RESTRITA À FUNCIONÁRIOS.

## FOTO 32

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

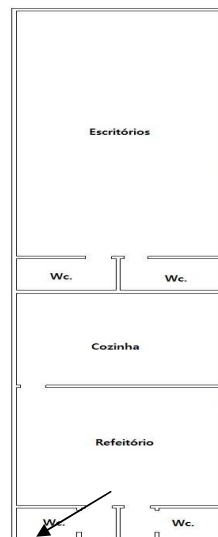
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Projetante.

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



VISTA DO BANHEIRO PARA FUNCIONÁRIOS.

## FOTO 33

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

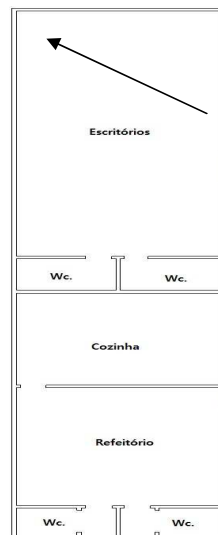
PAREDE(S): Divisória.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira com vidro.  
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Folha fixa.

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



VISTA DA SALA DA GERÊNCIA.



### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

#### 3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: Fatores ou Coeficientes

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 superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, 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 Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator de Frente "fr"	Exponente do Fator de Profundidade "fp"	Multiplicar frentes ou esquinas "Cs"	Coef. de área "Ca"	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Frente de Referência "F"	Prof. Mínima "Pm"	Prof. Máxima "Pma"							
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.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	-	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-	Não se aplicam	-	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	(1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	-	2500	1.200-4.000 (1*)	

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C <sub>e</sub>			C <sub>a</sub>	Área de referência característico do Lote (m <sup>2</sup> )		Intervalo de áreas (m <sup>2</sup> )		
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>				P <sub>ma</sub>	"f"			"p"			
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	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	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	500	250 - 3.000				
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				



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

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

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 equação prevista nas "Normas".

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

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

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

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

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

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

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

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".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

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 de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

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:

Terreno seco .....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação .....	1,43
Terreno permanentemente alagado .....	1,67

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.



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.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

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



**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:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo 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	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

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 de 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 tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 1.295,42/m^2$$

$$qmf = R\$ 1.457,51/m^2$$

OBS: Os valores unitários, de R\$ 1.295,42/m<sup>2</sup> (hum mil, duzentos e noventa e cinco reais e quarenta e dois centavos) e 1.457,51/m<sup>2</sup> (hum mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:



## 4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO MATRICULADO SOB Nº 28.666

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 1</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida dos Estados			NÚMERO : 2234		
COMP.: Ref.: 11305AG	BAIRRO : Jardim		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	724,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,20
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém		USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial		ÁREA CONSTRUÍDA : 280,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-)			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO :	0,492	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,553	CUSTO BASE (R\$): 1.234,38
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	94.036,65	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,43	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.850.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Bela Jardim Imóveis				
CONTATO :	Sra. Roberta				TELEFONE : (11)-44321800
OBSERVAÇÃO :					

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,30
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b> 2.169,84
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b> 1.300,39
		<b>VARIAÇÃO :</b> 0,5993
		<b>VARIAÇÃO AVALIANDO :</b> 0,9998

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida dos Estados NÚMERO : 5989  
COMP.: Ref.: 408 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 900,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 847,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 0,360 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,438 CUSTO BASE (RS): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 164.857,57 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,35 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Breno Imóveis  
CONTATO : Sra. Viviane TELEFONE : (11)-45554094  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,26 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Industrial NÚMERO : 2074  
COMP.: Ref.: 6461 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 3.800,00 TESTADA - (cf) m 16,27 PROF. EQUIV. (Pe): 233,56  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.059,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 1.672.225,37 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,07 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 9.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Paulo Antunes Imóveis  
CONTATO : Sra. André TELEFONE : (11)-38222000  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,07 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Industrial NÚMERO : 2558  
COMP.: Ref.: 1102D BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 18.111,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 362,22  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 9.600,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 8.076.992,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,64 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 33.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Márcio Pereira Consultoria  
CONTATO : Sra. Marivalda TELEFONE : (11)-44793388  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,56	VALOR UNITÁRIO : 1.193,92
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.865,49
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5625
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Coqueiros NÚMERO : 1712  
COMP.: Ref.: 12727 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.349,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 0,492 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,438 CUSTO BASE (RS): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 358.839,33 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,49 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Invictus Imóveis  
CONTATO : Sra. Vanessa TELEFONE : (11)-44324112  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,33 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Coqueiros NÚMERO : 916  
COMP.: Ref.: 12727 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 260,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,488 CUSTO BASE (RS): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 113.704,77 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,32 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 2.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Edmur Imóveis  
CONTATO : Sra. Carina TELEFONE : (11)-49969900  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,24 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Coqueiros NÚMERO : s/nº  
COMP. : Ao lado do nº 201 - Ref.: BAIRRO : Utinga CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 440,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 318.055,29 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,49 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Invictus Imóveis  
CONTATO : Sra. Vanessa TELEFONE : (11)-44324112  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,33	VALOR UNITÁRIO : 2.469,91
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.410,67
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5711
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Santo André - Parque Oratório - Avenida Nevada

DATA: 23/05/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

### FATORES

#### FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	49,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

### FATORES ADICIONAIS

#### FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

<input checked="" type="checkbox"/> FA	1,00	Terreno
Fator Área		

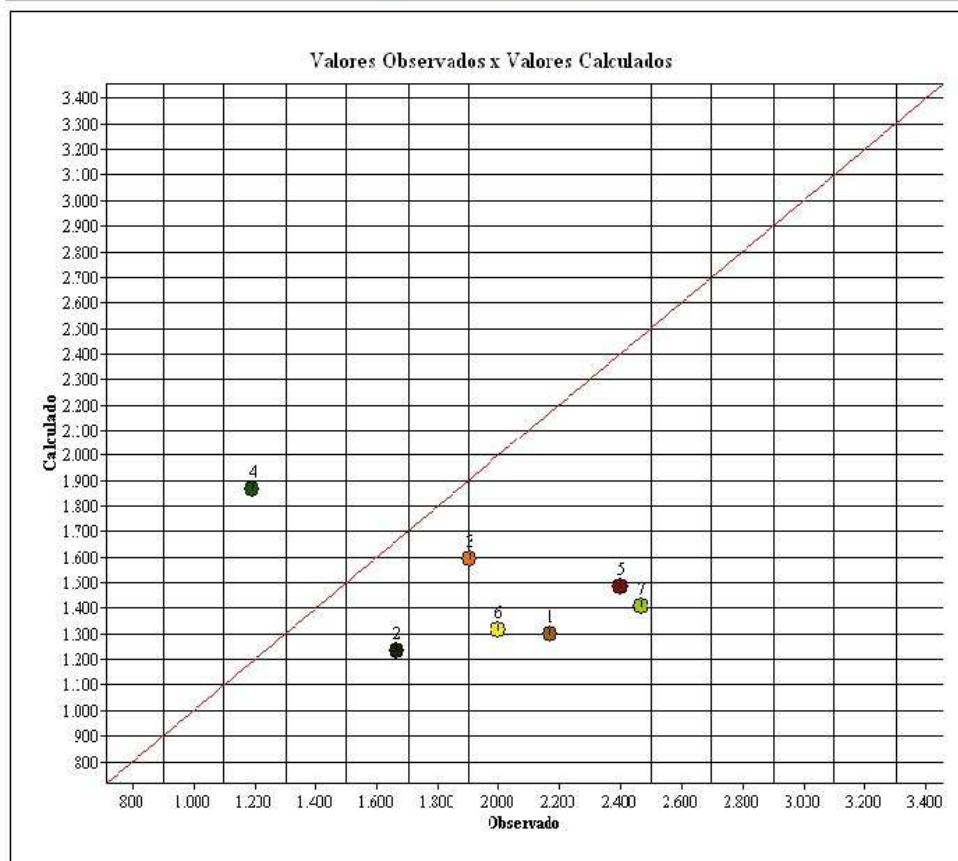
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida dos Estados ,2234	2.169,84	1.300,39	0,5993	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida dos Estados ,5989	1.666,82	1.234,69	0,7407	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Industrial ,2074	1.904,68	1.589,60	0,8346	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Industrial ,2558	1.193,92	1.865,49	1,5625	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua dos Coqueiros ,1712	2.401,93	1.485,62	0,6185	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua dos Coqueiros ,916	2.001,30	1.316,00	0,6576	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua dos Coqueiros ,s/nº	2.469,91	1.410,67	0,5711	0,9998

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.169,84	1.300,39
2	1.666,82	1.234,69
3	1.904,68	1.589,60
4	1.193,92	1.865,49
5	2.401,93	1.485,62
6	2.001,30	1.316,00
7	2.469,91	1.410,67

## GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Nevada 333 Parque Oratório SANTO ANDRE - SP Data : 23/05/2016  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área m² : 3.018,59 Modalidade : Venda



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.972,63  
 Desvio Padrão : 442,69  
 - 30% : 1.380,84  
 + 30% : 2.564,42

Coefficiente de Variação : 22,4400

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.457,51  
 Desvio Padrão : 216,32  
 - 30% : 1.020,26  
 + 30% : 1.894,77

Coefficiente de Variação : 14,8400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a" <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.457,51

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.339,77

INTERVALO MÍNIMO : 1.216,74

INTERVALO MÁXIMO : 1.575,25

INTERVALO MÁXIMO : 1.698,28

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

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

$VT_1$  = Valor do terreno procurado;

$A_t$  = 5.080,25 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.295,42/m<sup>2</sup>;

$F_p$  = 75,30 m;

$P_e$  = 67,47 m;

$F_r$  = 0,00 m (testada de referência);

$P_{min}$  = 0,00 m (profundidade mínima);

$P_{max}$  = 0,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 5.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 2.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 20.000,00 m<sup>2</sup>.

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 fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

$$VT_1 = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT_1 = R\$ 1.295,42 / m^2 \times 5.080,25 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT_1 = R\$ 6.581.057,46$$

**(Seis milhões, quinhentos e oitenta e um reais e cinquenta e sete reais e quarenta seis centavos)**



4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO MATRÍCULADO SOB Nº 29.748

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 1</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida dos Estados			NÚMERO : 2234		
COMP.: Ref.: 11305AG	BAIRRO : Jardim		CIDADE : SANTO ANDRE - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	724,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,20
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	280,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO :	0,492	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,553	CUSTO BASE (R\$): 1.234,38
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	94.036,65	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,43	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Bela Jardim Imóveis				
CONTATO :	Sra. Roberta	TELEFONE : (11)-44321800			
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-0,30	VALOR UNITÁRIO :	2.169,84
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.300,39
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5993
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRÁFICA Ft :	-0,10				

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida dos Estados NÚMERO : 5989  
COMP.: Ref.: 408 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 900,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 847,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão econômico CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 0,360 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,438 CUSTO BASE (RS): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 164.857,57 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,35 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Breno Imóveis  
CONTATO : Sra. Viviane TELEFONE : (11)-45554094  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,26 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Industrial NÚMERO : 2074  
COMP.: Ref.: 6461 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 3.800,00 TESTADA - (cf) m 16,27 PROF. EQUIV. (Pe): 233,56  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.059,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 1.672.225,37 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,07 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 9.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Paulo Antunes Imóveis  
CONTATO : Sra. André TELEFONE : (11)-38222000  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,07 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Industrial NÚMERO : 2558  
COMP.: Ref.: 1102D BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 18.111,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 362,22  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 9.600,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL: 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 8.076.992,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,64 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 33.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Márcio Pereira Consultoria  
CONTATO : Sra. Marivalda TELEFONE : (11)-44793388  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,56	VALOR UNITÁRIO : 1.193,92
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.865,49
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5625
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Coqueiros NÚMERO : 1712  
COMP.: Ref.: 12727 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.349,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 0,492 IDADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,438 CUSTO BASE (RS): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 358.839,33 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,49 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Invictus Imóveis  
CONTATO : Sra. Vanessa TELEFONE : (11)-44324112  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,33 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Coqueiros NÚMERO : 916  
COMP.: Ref.: 12727 BAIRRO : Jardim CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 1.000,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 260,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,488 CUSTO BASE (RS): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (RS): 113.704,77 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,32 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS): 2.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Edmur Imóveis  
CONTATO : Sra. Carina TELEFONE : (11)-49969900  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,24 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SANTO ANDRE - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2016  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Coqueiros NÚMERO : s/nº  
COMP. : Ao lado do nº 201 - Ref.: BAIRRO : Utinga CIDADE : SANTO ANDRE - 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: 600,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 440,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.234,38  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 318.055,29 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,49 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Invictus Imóveis  
CONTATO : Sra. Vanessa TELEFONE : (11)-44324112  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,33 VALOR UNITÁRIO :	2.469,91
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	1.410,67
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,5711
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10		

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Santo André - Parque Oratório - Avenida Nevada

DATA: 23/05/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

### FATORES

#### FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	49,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

### FATORES ADICIONAIS

#### FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

<input checked="" type="checkbox"/> FA	1,00	Terreno
Fator Área		

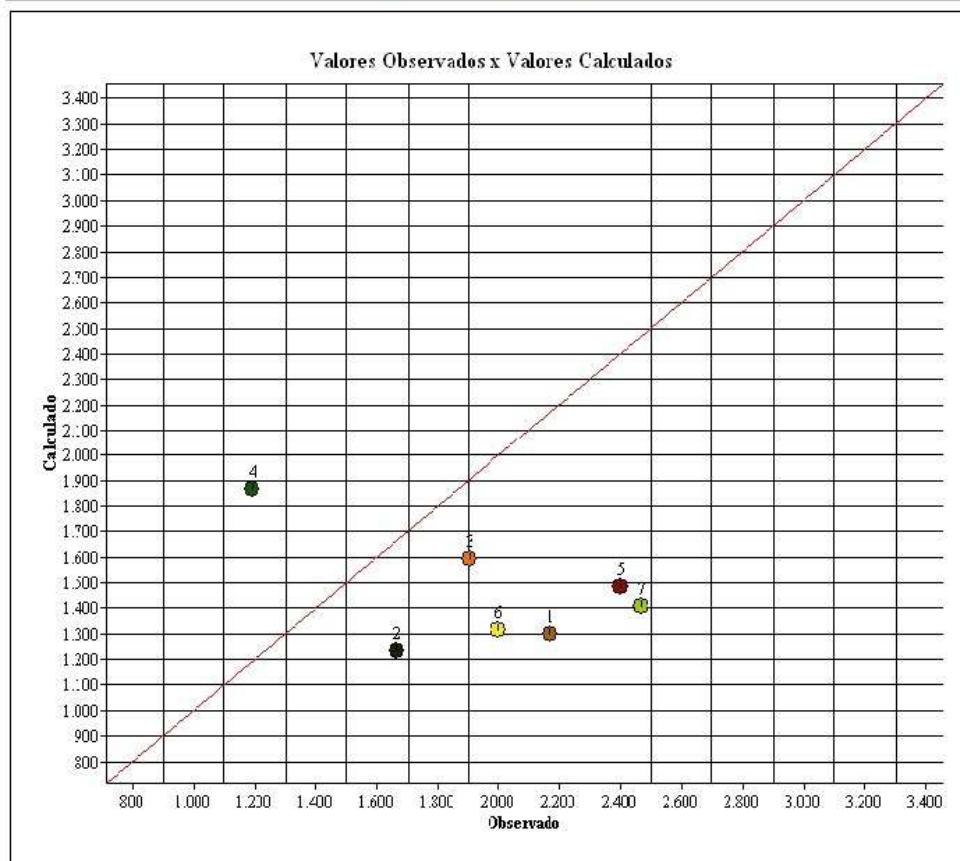
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida dos Estados ,2234	2.169,84	1.300,39	0,5993	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida dos Estados ,5989	1.666,82	1.234,69	0,7407	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Industrial ,2074	1.904,68	1.589,60	0,8346	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Industrial ,2558	1.193,92	1.865,49	1,5625	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua dos Coqueiros ,1712	2.401,93	1.485,62	0,6185	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua dos Coqueiros ,916	2.001,30	1.316,00	0,6576	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua dos Coqueiros ,s/nº	2.469,91	1.410,67	0,5711	0,9998

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.169,84	1.300,39
2	1.666,82	1.234,69
3	1.904,68	1.589,60
4	1.193,92	1.865,49
5	2.401,93	1.485,62
6	2.001,30	1.316,00
7	2.469,91	1.410,67

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



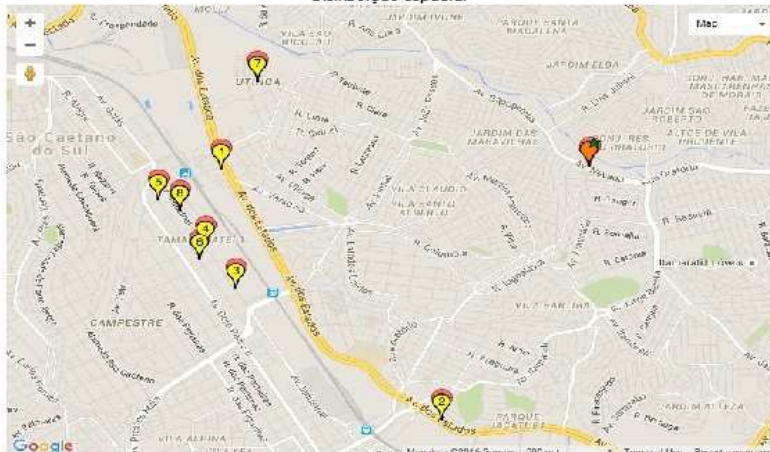


## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida Nevada 333 Parque Oratório SANTO ANDRE - SP Data : 23/05/2016  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área m² : 3.018,59 Modalidade : Venda

#### Distribuição espacial



#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.972,63  
 Desvio Padrão : 442,69  
 - 30% : 1.380,84  
 + 30% : 2.564,42

Coefficiente de Variação : 22,4400

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.457,51  
 Desvio Padrão : 216,32  
 - 30% : 1.020,26  
 + 30% : 1.894,77

Coefficiente de Variação : 14,8400

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.457,51

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.339,77

INTERVALO MÁXIMO : 1.575,25

INTERVALO MÍNIMO : 1.216,74

INTERVALO MÁXIMO : 1.698,26

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

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

$VT_2$  = Valor do terreno procurado;

$A_t$  = 3.018,59 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.457,51/m<sup>2</sup>;

$F_p$  = 49,00 m;

$P_e$  = 61,60 m;

$F_r$  = 0,00 m (testada de referência);

$P_{min}$  = 0,00 m (profundidade mínima);

$P_{max}$  = 0,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 5.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 2000,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 20.000,00 m<sup>2</sup>.

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 fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

$$VT_2 = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT_2 = R\$ 1.457,51 /m^2 \times 3.018,59 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT_2 = R\$ 4.399.625,11}$$

**(Quatro milhões, trezentos e noventa e nove mil, seiscentos e vinte e cinco reais e onze 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: 0,6240 x R8-N;

$V_u = 0,6240 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 769,19/m^2$ ;

Área Construída: 2.500,00 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 35 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 2.500,00 \text{ m}^2$ ;

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 769,19/\text{m}^2$ ;

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

$X = \text{Idade estimada} = 35 \text{ anos}$ ;

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

$K = 0,426$ .

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 2.500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 769,19/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,426 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 1.039.939,24}$$

(Hum milhão, trinta e nove mil, novecentos e trinta e nove reais e vinte e quatro centavos)

#### 4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT_1 + VT_2 + VB$$

$$VI = R\$ 6.581.057,46 + R\$ 4.399.625,11 + R\$ 1.039.939,24$$

$$VI = R\$ 12.020.621,81$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 12.000.000,00}$$

(Doze milhões de reais)

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Avenida Nevada, nº 333, Parque Oratório, Santo André, Estado de São Paulo**, matriculado sob nºs **28.666 e 29.748**, no **Segundo CRI de Santo André**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONVOLADA EM FALÊNCIA DA INDÚSTRIA MECÂNICA ABRIL LTDA.**, em curso na **1ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP**, AUTOS Nº **1005006-70.2014.8.26.0554 (425-14)**, é de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 12.000.000,00**  
**(Doze milhões de reais)**

**Maio / 2.016**



**VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente **LAUDO** de 90 (noventa) 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.

Santo André, 23 de Maio de 2.016.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

NELSON ALBERTO CARMONA  
ROSI BERTI FUENTES  
DAVID ALBERTO FUENTES CARMONA  
ADVOGADOS

---

*EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ-SP*

*Processo nº. 1005006-70.2014.8.26.0554*

*Nos autos da FALÊNCIA de INDÚSTRIA MECÂNICA ABRIL LTDA. e OUTRAS, respeitosamente, o Administrador Judicial vem à presença de V.Exa., atendendo ao r. despacho de fls. 7.820, aduzir e requerer o quanto segue:*

*1 – Fls. 7.592 e 7.596 - Os interessados deverão apresentar habilitação retardatária dos seus créditos através de incidente próprio, nos termos do artigo 10º da Lei nº. 11.101/05, requerendo as suas intimações para tanto.*

NELSON ALBERTO CARMONA  
ROSI BERTI FUENTES  
DAVID ALBERTO FUENTES CARMONA  
ADVOGADOS

---

2- Fls. 7.811.7.814 – Nos processo n<sup>o</sup> 1017051-72.2015.8.26.0554 perante esse MM. Juízo foi declarado que a duplicata em questão foi cedida à Santa Cruz Fomento Comercial Ltda., que seria, portanto, a legítima credora. Não obstante a decisão não ter transitado em julgado, s.m.j., o depósito deveria ser feito naqueles autos e não nos autos falimentares uma vez que o crédito não pertence à Massa, uma vez que foi cedido antes da quebra.

3- Ciente das penhoras no rosto dos autos às fls. 7.429/7.441, 7.442/7.444, e 7.450/7.465.

4 – Fls. 7.588/7.591 – Pela intimação do Exequente, Ministério da Fazenda, para que formalize a habilitação do seu crédito, nos termos do artigo 10<sup>o</sup> da Lei n<sup>o</sup> 11.101/05.

5 – Requer a j, do anexo Laudo de Avaliação dos bens móveis, retificado pela exclusão dos bens objetos de restituições, requerendo a sua homologação, possibilitando o agendamento de data para venda mediante leilão eletrônico, pelo Leiloeiro Ronaldo Faro, anteriormente indicado.

5.1 - Ressalta a necessidade da urgente venda dos bens móveis, para possibilitar a desocupação e entrega do imóvel anexo à sede das falidas, alugado, cujos locativos, créditos extraconcursais, acabarão por consumir, mês a mês, o ativo.

NELSON ALBERTO CARMONA  
ROSI BERTI FUENTES  
DAVID ALBERTO FUENTES CARMONA  
ADVOGADOS

---

6- Finalmente, volta a reiterar o pedido de homologação do Laudo de Avaliação dos bens imóveis, de fls. 6.871/6.960, apresentado em 24/05/2016, possibilitando o agendamento de data para a sua venda mediante leilão eletrônico pelo Leiloeiro acima citado.

*Termos em que,*

*E. Deferimento*

*Santo André, 10 de março de 2017.*

*Nelson Alberto Carmona  
Administrador Judicial  
OAB/SP nº. 92.621*



**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ**

**FALÊNCIA : INDUSTRIA MECANICA ABRIL LTDA**

**PROCESSO Nº : 1005006-70.2014.8.26.0554**

**CARLOS EDUARDO G. DE LIMA**, perito avaliador indicado nos autos da falência acima referenciada, presente no local por ocasião da lavratura do AUTO DE ARRECADAÇÃO, efetuado pelo Sr. Oficial de Justiça, em 04/12/2015, vem, pela presente, apresentar a **RETIFICAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO** dos bens móveis da massa, em função dos pedidos de restituição por parte da empresa DIREÇÃO S/A e BNDES.

O perito informa:

1. Que, o valor de alguns dos bens será alterado devido a situação do mercado atual.
2. Que, os bens são usados, estão sem manutenção e em algumas das máquinas faltam peças principais, como: cérebro eletrônico, (provavelmente retirado por algum funcionário).
3. Informa, ainda, que as fotos tiradas dos bens, já se foram juntadas na avaliação anterior, bem como, pesquisa efetuada junto a empresas da rua Piratininga, no Brás, que comercializam bens semelhantes aos avaliados.

	<b>BENS MÓVEIS</b>	<b>R\$</b>
01	prensa hidraulica de ajuste Verson - 100 ton	130.000,00
01	ponte rolante, marca Montese, cap. 40 10 ton, vão de 18 m	150.000,00
01	empilhadeira, marca Hyster cap 4,5 ton	20.000,00

*Carlos*

01	<b>portico rolante travas dupla cap 10 ton</b>	<b>18.000,00</b>
01	<b>P Plotter DesignJet 42 ESP 07780C</b>	<b>3.000,00</b>
01	<b>transformador O 1500 Kva 15 308</b>	<b>40.000,00</b>
02	<b>fresadoras ferramenteiras CNC marca Wotan, mod Womat m3</b>	<b>480.000,00</b>
01	<b>fresadoras CNC de portal - Kitamura K-100</b>	<b>35.000,00</b>
01	<b>furadeira Radial Nardini FRN 60x1500</b>	<b>55.000,00</b>
01	<b>maquina de medir tridimensional Mitutoyo mod HB715-B manual</b>	<b>26.000,00</b>
01	<b>maquina de medir tridimensional Mitutoyo MMC-E20498-CNC</b>	<b>260.000,00</b>
01	<b>mandrilhadora Floor Type marca Schiess</b>	<b>200.000,00</b>
01	<b>mandrilhadora Wotan</b>	<b>50.000,00</b>
01	<b>torno horizontal romi E-45B</b>	<b>45.000,00</b>
01	<b>torno horizontal Nardini SZ- 325A T</b>	<b>15.000,00</b>
02	<b>tornos horizontais Imor SD-40B e SD-40A</b>	<b>70.000,00</b>
04	<b>fresadoras ferramenteiras Shapi Huron KU6 Infesa nº 03 Sunuke</b>	<b>70.000,00</b>
02	<b>furadeiras Radial Nardini FRN60x2000 Cincinatti (Carlton)</b>	<b>75.000,00</b>
01	<b>furadeira Radial Rocco R40</b>	<b>17.000,00</b>
01	<b>retifica plena Ferdimat mesa 800 x 40 mn</b>	<b>25.000,00</b>
01	<b>retifica cilindrica donobat 800 RP</b>	<b>28.000,00</b>
01	<b>retifica afiadora de perfis universal Mello AMX-40</b>	<b>20.000,00</b>
01	<b>eletroerosão de penetração Engemax CDM 700 (60A)</b>	<b>25.000,00</b>
01	<b>prensa hidraulica de ajustes 250 ton</b>	<b>200.000,00</b>
01	<b>prensa hidraulica de ajustes Rio Negro 250 ton</b>	<b>250.000,00</b>

*Carles*

01	<i>prensa hidraulica de ajustes 100 ton</i>	130.000,00
01	<i>ponte rolante, marca Vastec, cap. 05 ton, vão de 15 m</i>	80.000,00
01	<i>ponte rolante, marca Vastec, cap. 10 ton, vão de 15 m</i>	120.000,00
01	<i>ponte rolante, marca Vastec, cap. 05 ton, vão de 15 m</i>	80.000,00
01	<i>ponte rolante, marca Vastec, cap. 02 ton, vão de 15 m</i>	35.000,00
01	<i>ponte rolante, marca Vastec, cap. 01 ton, vão de 15 m</i>	30.000,00
01	<i>empilhadeira, marca Hyster cap 2,5 ton</i>	12.000,00
01	<i>furadeira de bancada S BIANES FB-25 mm nº 1911</i>	1.500,00
01	<i>furadeira de bancada S BIANES FB-25 mm motorizada</i>	2.000,00
01	<i>furadeira de bancada Mello mod.515mm nº 9377</i>	1.000,00
01	<i>serra de fita vertical ETT 55350 com motor</i>	2.000,00
01	<i>furadeira de coluna Yadoia EYA3R com mesa</i>	4.000,00
01	<i>serra de fita horizontal Ronnemack 5hb7x11 motorizada</i>	7.000,00
03	<i>esmerilhadeiras pneum Heltz ER22035H mais palhetaspneum</i>	
	<i>reta ER180-35 N100TP pneum Heltz DR300 200 EPR 22035N</i>	2.000,00
26	<i>esmerilhadeiras pneum</i>	2.200,00
02	<i>fontes de solda RFHM Synergic Pro 450HWS com todos os</i>	
	<i>acessorios e RE HM inverting 330ACDC com todos os acessorios</i>	2.500,00
01	<i>inversor para solda EPS Topok 220R com todos os acessorios</i>	1.500,00
01	<i>desenpeno de ferro M-82680</i>	1.000,00
01	<i>transformador trifasico TL 225 KVA</i>	5.000,00
22	<i>aparelhos de ar condicionado, diversas marcas</i>	4.000,00

*Carly*



27	mesas de escritorio	2.700,00
10	cadeiras preta	300,00
01	torno de resfriamento	7.000,00
01	LS 603 2040m 10 cm CNTC aereo cabo 14 m	1.000,00
02	cestos em inox	600,00
18	pinças BTP 0339338	500,00
01	desenpeno de granito 2000 x 1000 DINI	4.500,00
01	GA 37 100P 220711060 HZ 98	1.000,00
01	afiadora para fresas	1.500,00
01	afiadora AF	12.000,00
02	pantografos bidimensional IMS PPG	4.000,00
01	transformador trifasico 300 KVA	9.000,00
01	impressora HP	200,00
04	monitores para computador	100,00
01	bancada Progress	120,00
01	ponte rolante 20 ton	120.000,00
01	talha rolante 02 ton	2.500,00
01	guilhotina Fichet	4.000,00
03	prensas, uma Muler 400 ton, uma Muler 250 ton e uma de ajuste com altura fechada de 1020 mm, altura aberta 1900 mm, largura util 1850 mm e comprimento util 1350 mm	120.000,00
05	porticos, sendo tres de 500 kg e dois de 150 kg	2.000,00

*Carlos*



01	<i>fresadora Starrag de cabeçote duplo</i>	15.000,00
02	<i>mandrilhadoras horizontais completas, marca WWW, mod BFT-80 com acessórios completos, nº de fabricação 25340 e 25117</i>	120.000,00
01	<i>retífica plaina marca Ferdimat nº de fabricação 88071609, ano de fabricação 1988</i>	40.000,00
01	<i>torno vertical completo, marca Romi, mod V200 M CNC Mach 3, com equipamento standard, nº 110303-395, ano de fabricação 1991</i>	85.000,00
01	<i>torno completo marca Rocco mod TR 1500 x 6000 com barramento móvel com equipamento eletrônico nº 8310, serie M</i>	70.000,00
		<b>3.452.720,00</b>

### ***AVALIAÇÃO TOTAL***

***O valor total da avaliação dos bens corresponde à quantia de R\$ 3.452.720,00 (três milhões quatrocentos e cinquenta e dois mil e setecentos e vinte reais).***

*Nestes termos,  
P. Deferimento.*



***CARLOS EDUARDO G. DE LIMA***

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA JOSÉ CABALLERO, S/N - 2º ANDAR, Santo André-SP - CEP 09040-906

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **1005006-70.2014.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**  
 Requerente: **INDUSTRIA MECANICA ABRIL LTDA e outros**  
 Tipo Completo da Parte Passiva: **Nome da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação disponível >>**  
 Principal << Nenhuma informação disponível >>:  
 >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandre Betini**

Vistos.

Fls. 7868/7877 e 7901/7902: Dê-se ciência à falida e ao Administrador Judicial.

Fl 7878/7893: Ante a concordância do representante do Ministério Público, homologo o laudo de avaliação de fls. 6871/6960, retificado às fls. 7849/7853 e nomeio a Ronaldo Faro (com endereço conhecido do cartório) regularmente cadastrado pelo Tribunal de Justiça a proceder a realização do leilão dos bens móveis, que deverá providenciar os meios necessários para a sua realização, comunicando este juízo quanto à data e o local designados, no prazo de 20 dias.

Fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor do lance vencedor a ser pago pelo arrematante.

Com a designação do leilão, intime-se a falida e os interessados na pessoa do seus procuradores.

Int.

Santo André, 08 de maio de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

NELSON ALBERTO CARMONA  
ROSI BERTI FUENTES  
DAVID ALBERTO FUENTES CARMONA  
ADVOGADOS

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ-  
SP

Processo nº. 1005006-70.2014.8.26.0554

Nos autos da FALÊNCIA de INDÚSTRIA MECÂNICA ABRIL LTDA. e OUTRAS, respeitosamente, o Administrador Judicial vem à presença de V.Exa., atendendo ao r. despacho de fls., aduzir e requerer o quanto segue:

1. Fls. 9126 – Ciente da designação do leilão do imóvel arrecadado.
2. Ademais, requer a juntada do anexo laudo de avaliação atualizado, excluindo os bens arrematados e adequando os valores dos bens remanescentes.
3. Assim, requer sua homologação com urgência, visando a designação de leilão, conduzido pelo leiloeiro já compromissado nos autos.

Termos em que,

E. Deferimento

Santo André, 27 de junho de 2018.

Nelson Alberto Carmona  
Administrador Judicial  
OAB/SP nº. 92.621

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ**

**FALÊNCIA : INDUSTRIA MECANICA ABRIL LTDA**  
**PROCESSO Nº : 1005006-70.2014.8.26.0554**

**CARLOS EDUARDO G. DE LIMA**, perito avaliador indicado nos autos da falência acima referenciada, vem, pela presente, apresentar a **REAVALIAÇÃO** dos bens móveis da massa, em face a desvalorização do maquinário, tendo em vista que os mesmos encontram-se sem qualquer tipo de manutenção e funcionamento.

Informa, ainda, que parte dos bens foram retirados por credores e parte foram arrematados.

	BENS MÓVEIS	R\$
01	prensa hidráulica de ajuste Verson - 100 ton	80.000,00
01	ponte rolante, marca Montese, cap. 40 10 ton, vão de 18 m	85.000,00
01	transformador O 1500 Kva 15 308	25.000,00
02	fresadoras ferramenteiras CNC marca Wofan, mod Womat m3	260.000,00
01	fresadoras CNC de portal - Kitamura K-100	25.000,00
01	furadeira Radial Nardini FRN 60x1500	40.000,00
01	maquina de medir tridimensional Mitutoyo mod HB715-B manual	20.000,00
01	maquina de medir tridimensional Mitutoyo MMC-E20498-CNC	170.000,00
01	mandrilhadora Floor Type marca Schiess	110.000,00
01	torno horizontal Nardini SZ- 325A T	10.000,00

*Carlos*



02	furadeiras Radial Nardini FRN60x2000 Cincinatti (Carlton)	50.000,00
01	furadeira Radial Rocco R40	12.000,00
01	retífica cilíndrica Donobat 800 RP	20.000,00
01	retífica afiadora de perfis universal Mello AMX-40	15.000,00
01	eletroerosão de penetração Engemax CDM 700 (60A)	18.000,00
01	prensa hidráulica de ajustes 250 ton	110.000,00
01	prensa hidráulica de ajustes Rio Negro 250 ton	150.000,00
01	prensa hidráulica de ajustes 100 ton	80.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 05 ton, vão de 15 m	50.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 10 ton, vão de 15 m	60.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 05 ton, vão de 15 m	50.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 01 ton, vão de 15 m	20.000,00
01	serra de fita vertical ETT 55350 com motor	1.500,00
01	serra de fita horizontal Ronnemack 5hb7x11 motorizada	5.000,00
03	esmerilhadoras pneum Heltz ER22035H mais palhetas pneum reta ER180-35 N100TP pneum Heltz DR300 200 EPR 22035N	1.500,00
26	esmerilhadeiras pneum	1.700,00
02	fontes de solda RFHM Synergic Pro 450HWS com todos os acessórios e RE HM inverting 330ACDC com todos os acessórios	1.900,00
01	inversor para solda EPS Topok 220R com todos os acessórios	1.100,00
01	desempeno de ferro M-82680	700,00
01	transformador trifásico TL 225 KVA	3.000,00
01	torno de resfriamento	5.000,00
01	afiadora para fresas	1.000,00

Carlton

01	afiadora AF	8.000,00
01	transformador trifásico 300 KVA	6.000,00
01	ponte rolante 20 ton	60.000,00
01	fresadora Starrag de cabeçote duplo	10.000,00
02	mandrilhadoras horizontais completas, marca WWW, mod BFT-80 com acessórios completos, nº de fabricação 25340 e 25117	60.000,00
01	retifica plaina marca Ferdimat nº de fabricação 88071609, ano de fabricação 1988	25.000,00
		<b>1.651.400,00</b>

### ***AVALIAÇÃO TOTAL***

***O valor total da avaliação dos bens corresponde à quantia de R\$ hum milhão seiscentos e cinquenta e um mil e quatrocentos reais).***

*Nestes termos,  
P. Deferimento.*



***CARLOS EDUARDO G. DE LIMA***

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

1ª VARA CÍVEL

AVENIDA JOSÉ CABALLERO, S/N - 2º ANDAR, Santo André-SP - CEP 09040-906

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DESPACHO**

Processo Digital nº: **1005006-70.2014.8.26.0554**  
 Classe – Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**  
 Requerente: **INDUSTRIA MECANICA ABRIL LTDA e outros**  
 Tipo Completo da Parte Passiva: **Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>**  
 Principal << Informação indisponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EDMUNDO LELLIS FILHO**

Vistos.

Dê-se ciência à falida das manifestações do administrador judicial (fls. 9466/9469) e do representante do Ministério Público (fls. 9585/9586).

Sem prejuízo, expeça-se mandado de constatação, conforme requerido pelo representante do Ministério Público à fl. 9585 (item "5").

Fls. 9161/9162: O pedido de penhora no rosto dos autos deverá ser efetuado no Juízo do processo alimentar.

Fls. 9277/9278 e 9583/9586: Indicadas as peças necessárias e recolhida a taxa devida, expeçam-se cartas de arrematação e mandados de entrega dos bens arrematados.

Fls. 9545/9566 e 9591/9592: Providenciem os habilitantes a distribuição das habilitações de crédito por dependência a estes autos.

Fls. 9218/9226: Conforme bem expressado pelo administrado judicial, por equidade e isonomia deverão os credores procederem a habilitação de seus créditos com a distribuição de habilitação de crédito por dependência a estes autos. Oficie-se ao Juízo da Ação Civil Pública, informando acerca desta decisão.

Reitere-se o ofício expedido à fl. 9352.

Homologo o laudo de avaliação de fls. 9139/9141, para que surta seus legais efeitos.

Intime-se o leiloeiro para que designe novas datas para os leilões dos bens móveis e do imóvel arrecadados.

Fls. 9731/9740: Atenda-se.

Int.

Santo André, 23 de novembro de 2018.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SANTO ANDRÉ**

**FORO DE SANTO ANDRÉ**

**1ª VARA CÍVEL**

**AVENIDA JOSÉ CABALLERO, S/N - 2º ANDAR, Santo André-SP - CEP  
09040-906**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



NELSON ALBERTO CARMONA  
ROSI BERTI FUENTES  
DAVID ALBERTO FUENTES CARMONA  
ADVOGADOS

---

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTO  
ANDRÉ-SP

Processo nº. 1005006-70.2014.8.26.0554

Nos autos da FALÊNCIA de INDÚSTRIA MECÂNICA ABRIL LTDA. e OUTRAS, respeitosamente, o Administrador Judicial vem à presença de V.Exa., atendendo ao r. despacho de fls., aduzir e requerer o quanto segue:

1. Fls. 9804/9806 – Ciente da informação do MM. Juízo Trabalhista de que o credor Jose Paulo Assoni já recebeu pagamento parcial do crédito e o valor remanescente atualizado até a data da falência é de R\$ 35.658,88.

2. 9811/9847 – Ciente da juntada de nova procuração pelo credor Supricel Logística.

3. Fls. 9848 – Ciente da expedição do ofício reiterando o pedido de transferência do produto da arrematação.

4. Fls. 9849 – Ciente da expedição do ofício para MM. Juízo da 3º Vara Federal que havia realizado a penhora no rosto dos autos.

5. Fls. 9856/9863 – Ciente da penhora no rosto dos autos, esclarecendo que serão atendidas apenas se o futuro rateio atingir a sua respectiva classe, sendo que estão sendo anotadas para futuras providências.

6. Fls. 9867/9868 – A habilitação de crédito foi julgada após a apresentação do edital pelo subscritor. Assim, será incluído quando da consolidação do Quadro Geral de Credores, juntamente com os outros créditos julgados e ainda não incluídos.

7. Fls. 9870 – Ciente da certidão do Sr. Oficial de Justiça, informando que não foi localizada a fresadora de bancada nº 76117, comprovando que o bem não foi arrecadado e não está nas dependências da falida.

8. Fls. 9872/9874 – Deverá o credor aguardar a fase de liquidação (após a venda de todos os bens da falida), quando será realizado rateio entre os credores habilitados, obedecendo a ordem da lei 11.101/05.

9. Fls. 9882/9893 e 9906/9914 – Trata-se de petição do leiloeiro juntando os autos de leilão negativos e positivos.

9.1 Houve arrematação de apenas alguns lotes dos bens móveis (Fls. 9885, 9886, 9887, 9888, 9889, 9890 e 9891) e não houve lances pelo bem imóvel e no restante móveis (Fls. 9883 e 9884).

9.2 Assim, em relação aos lotes arrematados, **opina pela homologação dos autos de leilão positivos de fls. 9885, 9886, 9887, 9888, 9889, 9890 e 9891.**

9.3 Em relação aos bens móveis não vendidos, **requer a juntada de novo laudo de avaliação (Documento 01)**, sendo que foram excluídos os lotes vendidos e adequado os valores dos restantes, visando possibilitar a venda.

9.4 Assim, **requer seja homologado o novo laudo**, com urgência, visando realizar novo leilão eletrônico pelo leiloeiro já designado. (Ronaldo Faro - [www.faroonline.com.br](http://www.faroonline.com.br)).

9.5 Em relação ao bem imóvel, após ser realizado dois leilões com ampla divulgação, **não houve qualquer interessado**, sendo que as consultas recebidas sempre foram no sentido que o valor estava fora da realidade do mercado imobiliário da região.

9.6 Assim considerando que a finalidade do processo falimentar é o pagamento e a satisfação dos credores no menor espaço de tempo, bem como considerando que o valor da avaliação do imóvel (já incluída as benfeitorias) está acima do valor de mercado (Fls. 6871/6960 e 6944 – R\$ 4.919.594,73), **sugere que seja reduzido o valor da avaliação em 25%, considerando o valor de R\$3.689.696,05**, possibilitando a disputa entre eventuais interessados e a alienação no próximo leilão eletrônico.

9.7 Com a redução do valor da avaliação, será mais provável que se venda o imóvel, possibilitando que os credores, principalmente os

NELSON ALBERTO CARMONA  
ROSI BERTI FUENTES  
DAVID ALBERTO FUENTES CARMONA  
ADVOGADOS

---

trabalhistas, recebam o que de direito o mais rápido possível, amenizando os efeitos da quebra das falidas.

10. Fls. 9895/9896 – Ciente da juntada do instrumento de substabelecimento, sem reserva, do procurador do credor New Ness Usinagem Metalúrgica Ltda.

11. Fls. 9915 – Ciente da penhora no rosto dos autos de eventual crédito pertencente ao credor BGR Sistemas Integrado de Serviços e Segurança

12. Fls. 9916/9959 – Ciente da petição dos arrematantes, sendo que já foi determinada a expedição da carta de arrematação às fls. 9965 e expedidas às fls. 9972/9976 e 9997/9998.

13. Fls. 9971 – Ciente da expedição de novo ofício reiterando a solicitação de transferência do produto da arrematação.

13.1 Ademais, observa que às fls. 9983/9988 o MM. Juízo do trabalho informou que foi expedido alvará de transferência em 09.03.2019, sendo o que o valor atualizado do depósito é de R\$2.583.262,37 (fls. 9986).

13.2 Assim, tendo em vista que já foram realizados diversos depósitos nos autos, bem como a mencionada transferência, **requer seja expedido ofício ao Banco do Brasil S.A.**, agência do Fórum, requisitando informações de todos os depósitos existentes vinculados ao presente feito falimentar, bem como sejam unificadas todas as contas judiciais e informado o saldo atualizado.



NELSON ALBERTO CARMONA  
ROSI BERTI FUENTES  
DAVID ALBERTO FUENTES CARMONA  
ADVOGADOS

---

14. Fls. 9989/9990 - Ciente da penhora no rosto dos autos de eventual crédito pertencente ao credor Juan Sherman Frutuoso Carvalho.

15. Fls. 9977/9982 e 10000/10002 – Ciente da petição do arrematante juntado cópia dos comprovantes de depósitos do valor da entrada e da primeira e segunda parcela. Ademais, nada a opor em relação a expedição da carta de arrematação.

16. Fls. 9991/9996 - Ciente da penhora no rosto dos autos, esclarecendo que serão atendidas apenas se o futuro rateio atingir a sua respectiva classe, sendo que estão sendo anotadas para futuras providencias

Termos em que,

E. Deferimento

Santo André, 25 de abril de 2019.

Nelson Alberto Carmona  
Administrador Judicial  
OAB/SP nº. 92.621

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ**

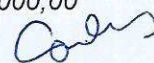
**FALÊNCIA : INDÚSTRIA MECÂNICA ABRIL LTDA**

**PROCESSO Nº : 1005006-70.2014.8.26.0554**

**CARLOS EDUARDO G. DE LIMA**, perito avaliador indicado nos autos da falência acima referenciada, vem, pela presente, apresentar a **REAVALIAÇÃO** dos bens móveis da massa, em face a desvalorização do maquinário, tendo em vista que os mesmos encontram-se sem qualquer tipo de manutenção e funcionamento.

Informa, ainda, que parte dos bens foram retirados por credores e parte foram arrematados.

	BENS MÓVEIS	R\$
01	prensa hidraulica de ajuste Verson - 100 ton	56.000,00
01	ponte rolante, marca Montese, cap. 40 10 ton, vão de 18 m	60.000,00
01	transformador O 1500 Kva 15 308	18.000,00
02	fresadoras ferramenteiras CNC marca Wotan, mod Womat m3	180.000,00
01	fresadoras CNC de portal - Kitamura K-100	18.000,00
01	furadeira Radial Nardini FRN 60x1500	28.000,00
01	maquina de medir tridimensional Mitutoyo mod HB715-B manual	14.000,00
01	maquina de medir tridimensional Mitutoyo MMC-E20498-CNC	120.000,00





02	furadeiras Radial Nardini FRN60x2000 Cincinatti (Carlton)	35.000,00
01	Furadeira Radial Rocco R40	8.000,00
01	retifica cilindrica donobat 800 RP	14.000,00
01	retifica afiadora de perfis universal Mello AMX-40	11.000,00
01	prensa hidraulica de ajustes 250 ton	75.000,00
01	prensa hidráulica de ajustes Rio Negro 250 ton	110.000,00
01	prensa hidraulica de ajustes 100 ton	55.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 05 ton, vão de 15 m	35.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 10 ton, vão de 15 m	50.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 05 ton, vão de 15 m	35.000,00
01	ponte rolante, marca Vastec, cap. 01 ton, vão de 15 m	14.000,00
16	esmerilhadeiras pneum	1.200,00
02	fontes de solda RFHM Synergic Pro 450HWS com todos os acessórios e RE HM invertig 330ACDC com todos os acessórios	1.400,00
01	torno de resfriamento	3.500,00
01	afiadora AF	5.000,00
01	transformador trifásico 300 KVA	4.000,00
01	ponte rolante 20 ton	40.000,00





01	fresadora Starrag de cabeçote duplo	7.000,00
01	retifica plaina marca Ferdimat nº de fabricação 88071609, ano de fabricação 1988	15.000,00
		<b>1.013.100,00</b>

### ***AVALIAÇÃO TOTAL***

***O valor total da avaliação dos bens corresponde à quantia de R\$ um milhão treze mil e cem reais).***

*Nestes termos,  
P. Deferimento.*



**CARLOS EDUARDO G. DE LIMA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

1ª VARA CÍVEL

Avenida José Caballero, s/n - 2º Andar, Sala: 239., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6801, Santo André-SP - E-mail:

stoandre1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **1005006-70.2014.8.26.0554**  
 Classe - Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**  
 Requerente: **INDUSTRIA MECANICA ABRIL LTDA e outros**  
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>  
 Informação indisponível >>:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EDMUNDO LELLIS FILHO**

Vistos.

Ante a manifestação do DD. Representante do Ministério Público à fl. 10.023 e petição de fl. 10.025, determino:

Fls. 10.008/10.015: item 9.2: Tendo em vista que não foram apresentadas impugnações ou embargos à arrematação, homologo a arrematação dos bens relacionados nos autos de fls. 9.885/9.891.

Item 6: Ciência aos habilitantes de fls. 9.867/9.868 e de fls. 9.872/9.874, das considerações do administrador judicial.

Itens 9.3 e 9.4: Homologo o laudo de avaliação apresentado pelo perito avaliador às fls. 10.013/10.015. Providencie o leiloeiro indicado pelo administrador a designação de novo leilão eletrônico dos bens relacionados no laudo de avaliação.

Item 9.6: Ante a concordância do DD. Representando do Ministério Público e considerando o caráter alimentar dos créditos trabalhista, para que haja celeridade no pagamento desses créditos e tendo em vista que o processo tramita há praticamente cinco anos sem que se obtenha solução em relação aos pagamentos devidos e, tendo em vista a situação de relativa estagnação do mercado imobiliário e ainda a possibilidade de deterioração do bem, defiro o pleito com relação à redução do valor da avaliação do imóvel em 25%, resultando o valor de R\$.3.689.696,05 e determino ao leiloeiro a designação de novo leilão, observando-se o valor do imóvel, ora atribuído.

Item 13.2: Providencie a Serventia o extrato do depósito junto ao Portal de Custas do Tribunal de Justiça e após, dê-se ciência ao administrador judicial e ao Ministério Público.

Item 15: Apresentadas as cópias necessárias, expeça-se carta de arrematação (fls. 9977/9982 e 10.000/10.002).

Fls. 10.025: Dê-se ciência ao administrador judicial e ao Ministério Público.

Fls. 10.035: A pretensão deverá ser efetuada em autos próprios, nos termos do artigo 10º da Lei nº. 11.101/05.

Fls; 10.039/10.044: Anote-se. Ciência ao administrador e ao Ministério Público.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

1ª VARA CÍVEL

Avenida José Caballero, s/n - 2º Andar, Sala: 239., Centro - CEP 09040-906, Fone: (11) 4435-6801, Santo André-SP - E-mail:

stoandre1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Intime-se.

Santo André, 13 de junho de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**