

[Cadastre-se](#) | [Entre](#) | [Vender](#) | [Contato](#)Você também pode se interessar: [indaiatuba](#), [casa itanhaem](#), [permuta](#), [comprar casa rio janeiro](#)[Voltar para a lista](#) | [Imóveis > Comerciais - Industriais > Venda > Grande São Paulo > Itaquaquecetuba](#) Anúncio #641453976 [Faça uma denúncia](#) | [Vender um igual](#)

Comerciais - Industriais à Venda - Avenida Thevear

[Curtir](#)

Itaquaquecetuba - Grande São Paulo - São Paulo

**R\$ 45.000.000**0 m² (13457 m² construídos)Imobiliária: **Innovacom Imóveis** [Ver telefone](#)

Escreva sua pergunta

[Perguntar](#)

Informação do anunciante

Dados de contatoImobiliária
Innovacom Imóveis **Innovacom Imóveis** [Ver telefone](#) **Avenida Thevear - Grande São Paulo - São Paulo**

Descrição do anúncio

**Conselhos de segurança**

- Verifique se o imóvel existe e as condições da documentação do mesmo.
- Não use serviços de pagamento anônimos para pagar, dar entrada ou adiantar dinheiro.

- Sempre converse por telefone com o vendedor e esteja atento se o mesmo está no exterior.
- Suspeite de imóveis com valores muito inferiores do praticado no mercado.

Você acredita que este não é um vendedor confiável? Denuncie-o.

Imóvel:
Comerciais - Industriais

Tipo:
Venda

Banheiros:
0

Área útil (m²):
13457

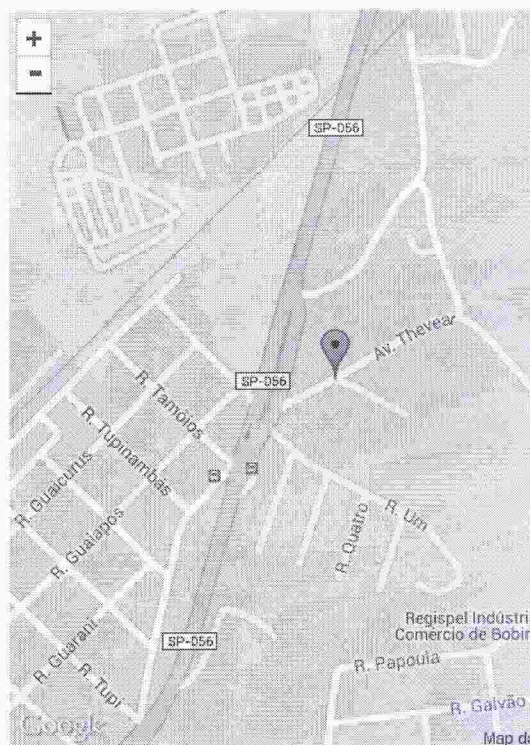
Área total (m²):
0

Características

- Água
- TV a cabo
- Ar condicionado central
- Vestiário
- Alarme
- Cozinha
- Luz elétrica

Adicionais

- Estado: Não informado
- Qtd de vagas de garagem: 5 ou mais
- Valor do condomínio: 0



Galpão Comercial De 13.458,00m² Construído Em Terreno De 37.645,00m² - Codigo: Ga0647

Local alto em Itaquaquecetuba. Área do terreno: 37.644,33 m² Área construída: 13.457,63 m² Área da construção aprovada - 17.000 M² podendo ser ampliada até 19.000 M². Distante 1 Km do acesso ao Rodoanel acesso Rodovia Ayrton Senna Distante 1 Km da Rodovia Ayrton Senna Distante 5 Km da Rodovia Presidente Dutra Distante 20 Minutos do Aeroporto Internacional de Guarulhos pelas Rodovias Ayrton Senna ou Presidente Dutra. Ponto de parada de ônibus com interligação para as cidades de Mogi das Cruzes, São Paulo, Arujá, Santa Isabel, Itaquera, Ferraz de Vasconcelos, Poá, Suzano, Guarulhos. 01 ? Portaria com duas salas e um banheiro. 02 ? Cabine primária externa de medição com trafo 75 KVA. Entrada 13.800 volts. 03 ? Cabine primária interna com trafo de 750 KVA e dois trafos de 300 KVA. 04 ? Cabine de entrada de rede telefônica. 05 ? Balança eletrônica 60 Ton. para caminhões. 06 ? Caixa d água para bombeiros 120.000 L. 07 ? Reservatório de água subterrâneo 250.000 L. 08 ? Caixas d água de uso normal ? 60.000 L. 09 ? Estação de tratamento de efluentes (E.T.E.) 10 ? Incinerador para queima de resíduos de escritório e folhas de arvores. 11 ? Antigo casarão utilizado como centro de treinamentos. 12 ? Refeitório para 332 pessoas por turno. 13 ? Duas plataformas de carga e descarga cobertas com 20 Mts lineares de comprimento cada. 14 ? Estacionamento coberto com 55 Mts lineares. 15 ? Vestiários com armários e chuveiros quente e frio. 16 ? Reservatório de gás GLP para restaurante modelo P-500. 17 - Cobertura do prédio em arco, sendo pé direito nas calhas com 6 Mts e no arco com 10 Mts. 18 ? Canis individuais para 11 cães de guarda. 19 ? Arruamento calçado com bloquetes. 20 ? Quadra poliesportiva cercada. 21 - Rampa com valeta para troca de óleo de veículos. 22 - Iluminação em todo o contorno do terreno. 23 - Toda a água da chuva é canalizada.

Mais anúncios deste vendedor

Casa Térrea Belenzinho
100 M2 - Codigo: Ca0427
R\$ 1.600⁰⁰



Galpão Comercial Para
Locação. Alto Da Mooca,
R\$ 18.000⁰⁰



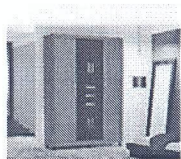
Casa Térrea Mooca -
Codigo: Ca0369
R\$ 1.950⁰⁰



Sobrado Residencial Para
Locação, Mooca, São
R\$ 1.900⁰⁰



Galpão Comercia
Locação, Mooca,
R\$ 25.000⁰⁰



Roupeiro Taurus Vila
Rica

R\$ 612⁰⁰

ALTERNATVA LAJEADO1

MercadoAds - Anuncie aqui

Vendo Clínica De Estética E Fotodepilação. Gde Potencial!!!! São José Dos Campos - Sp
imovel.mercadolivre.com.br

Terreno Na Praia Em Sc A Partir De 25.000 Compre Seu Terreno Em Barra Velha imovel.mercadolivre.com.br

Precisando De Produtos Para Vender No Mercado Livre? Temos 2200 Itens A Oferecer, Acesse
www.lojavirtualsegura.com.br

Mais informações ^

Copyright © 1999-2015 Ebazar.com.br LTDA. Termos e condições | Políticas de privacidade | Contato CNPJ n.º 03.007.331/0001-41 / Avenida Marte, 489,
Térreo, Parte A / Santana de Parnaíba-SP / CEP: 06541-005 - empresa do grupo MercadoLivre.

Comerciais - Industriais à Venda - Avenida Thevear

R\$ 45.000.000

0 m² (3457 m² construídos)

Imobiliária: Inovacom Imóveis

Ver telefone

Enviar por e-mail

Perguntar

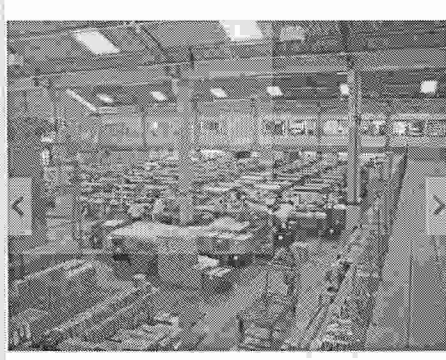


Informação do anunciante

Dados de contato

Inovacom Imóveis

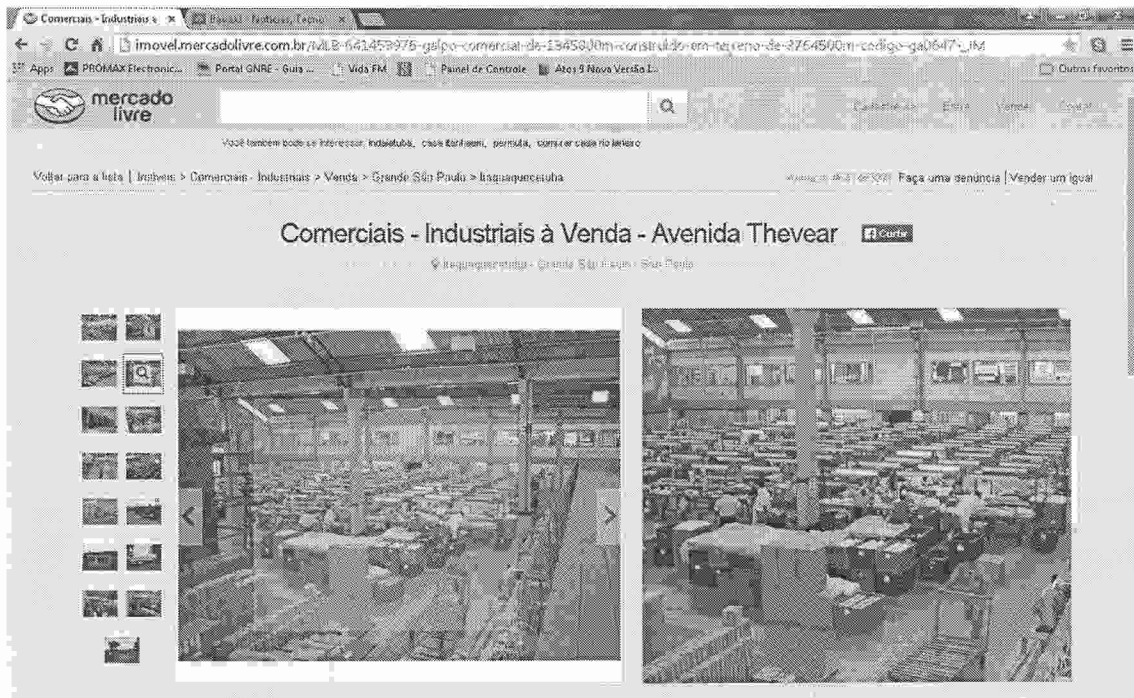
Comerciais - Industriais à Venda - Avenida Thevear



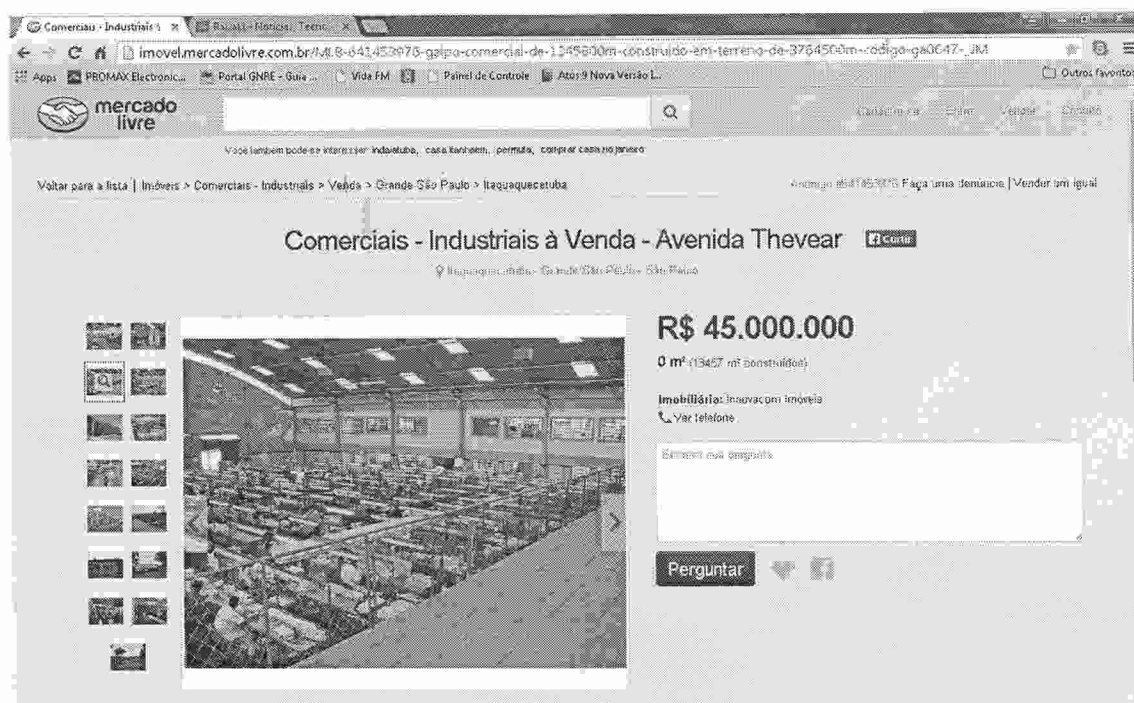

Informação do anunciante

Dados de contato

Inovacom Imóveis



Informação do anunciante

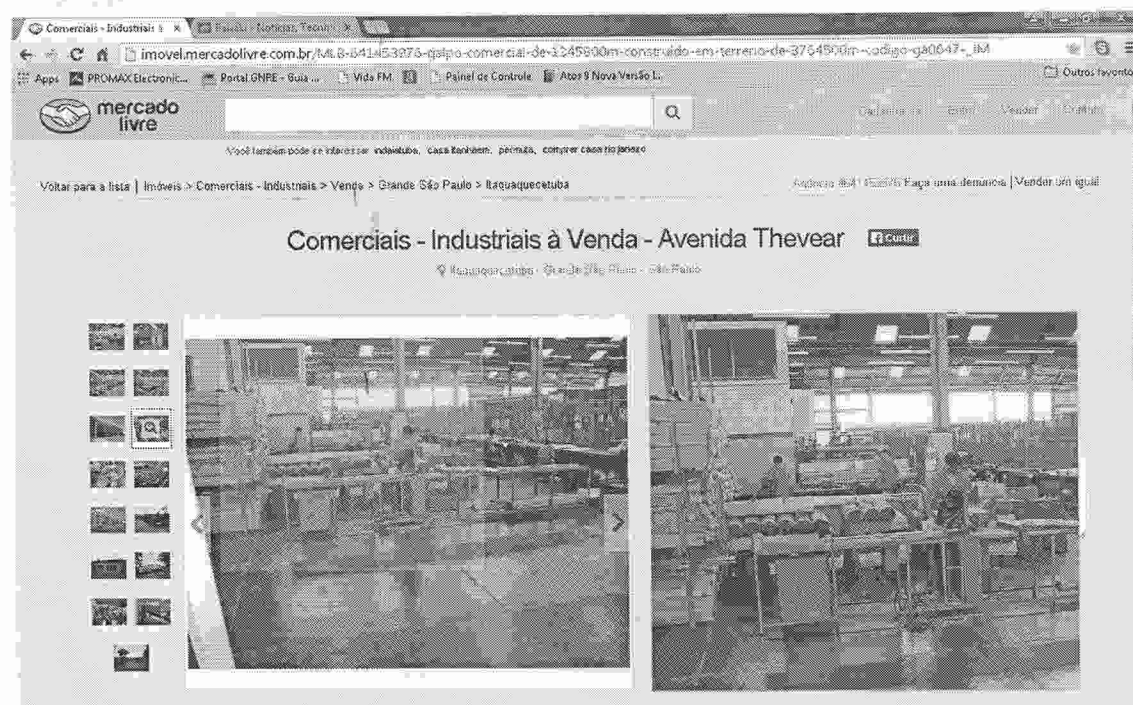


Informação do anunciante





Informação do anunciante



Informação do anunciante



Comerciais - Industriais à Venda - Avenida Thevear

R\$ 45.000.000

0 m² (13457 m² construídos)

Imobiliária: Inovação Imóveis

Ver telefone

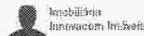
Forme sua pergunta

Perguntar



Informação do anunciante

Dados de contato



Comerciais - Industriais à Venda - Avenida Thevear

R\$ 45.000.000

0 m² (13457 m² construídos)

Imobiliária: Inovação Imóveis

Ver telefone

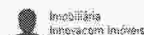
Forme sua pergunta

Perguntar



Informação do anunciante

Dados de contato





Informação do anunciante



Informação do anunciante



Comerciais - Industriais à Venda - Avenida Thevear

R\$ 45.000.000

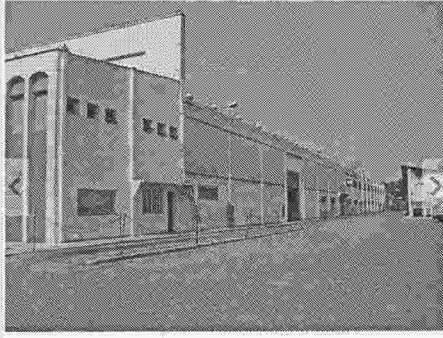
0 m² (13457 m² construídos)

Imobiliária: Inovação Imóveis

Ver telefone

Escreva sua mensagem

Perguntar



Informação do anunciante

Dados de contato



Imobiliária
Inovação Imóveis

Comerciais - Industriais à Venda - Avenida Thevear

R\$ 45.000.000

0 m² (13457 m² construídos)

Imobiliária: Inovação Imóveis

Ver telefone

Escreva sua mensagem

Perguntar



Informação do anunciante

Dados de contato



Imobiliária
Inovação Imóveis

Comerciais - Industriais à Venda - Avenida Thevear

R\$ 45.000.000

0 m² (13457 m² construídos)

Imobiliária: Inovacom Imóveis

Ver telefone

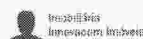
Escreva sua pergunta

Perguntar



Informação do anunciante

Dados de contato



Comerciais - Industriais à Venda - Avenida Thevear

R\$ 45.000.000

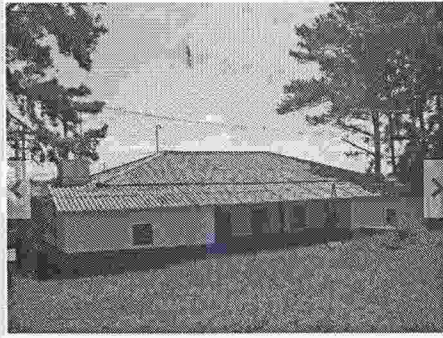
0 m² (13457 m² construídos)

Imobiliária: Inovacom Imóveis

Ver telefone

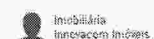
Escreva sua pergunta

Perguntar



Informação do anunciante

Dados de contato



Comerciais - Industriais à Venda - Avenida Thevear

R\$ 45.000.000

0 m² (13457 m² construídos)

Imobiliária: inovacom imóveis

Ver telefone

Escreva sua pergunta

Perguntar

Informação do anunciante

Dados de contato

Imobiliária inovacom imóveis

AUTORIZAÇÃO DE VENDA

(Conforme Lei 6.530/78)

Para todos os fins de direitos, **ANGEL HENRIQUE CALATAYUD MERINO**, espanhol, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RNE W418-458-U e inscrito no CPF/MF sob o nº 050.149.058-20, **JULIO MENDES PALAIO**, português, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RNE W418-454-1 e inscrito no CPF/MF sob o nº 049.796.138-53 e **ANTÔNIO JUSTO CALATAYUD MERINO**, espanhol, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RNE W418-456-Y e inscrito no CPF/MF sob o nº 061.479.508-78. Assina(m) a presente autorização a **CAJAMAR IMÓVEIS LTDA, CRECI-SP nº 20.081-J**, com escritório na Rua Sebastião Ferreira dos Santos nº 154/160, Centro, Itaquaquecetuba/SP, a promover a venda de **UM GALPÃO**, com portaria com duas salas e um banheiro, refeitório, vestiários, quadra poliesportiva e estacionamento coberto, com a área construída de 12.500,00m², no terreno de 37.644,00m², situado a **Avenida Thevear nº 92, Quinta da Boa Vista, Itaquaquecetuba/SP**.

Pela importância de **R\$ 45.000.000,00 (QUARENTA E CINCO MILHÕES)**.

Fica fixada a remuneração do(a) Corretor(a) de Imóveis no valor equivalente a **4 % (Quatro por Cento)** sobre o valor da venda realizada, que será paga pelo(a) vendedor(a) no ato da Escritura de Venda e Compra, ou do pagamento de sinal, caso seja firmado um Compromisso de Venda e Compra.

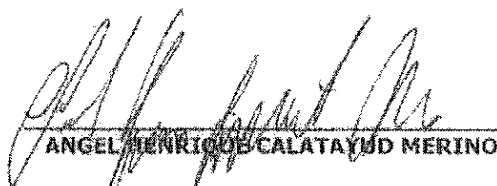
O direito à comissão do(a) Corretor(a) de Imóveis substituirá além do prazo fixado, desde que o(a) comprador(a) seja pessoa apresentada pelo(a) autorizado(a), ainda que após o prazo de vigência desta que é de 90 (noventa) dias, a contar desta, e sendo renovado automaticamente, mesmo após o prazo da vigência desta. Caso não seja comunicado por escrito 10 (dez) dias antes da vigência desta.

Se for efetuada a venda deste imóvel, e no ato houver arrependimento do(a) proprietário(a), impedindo a realização do negócio, este(a) terá que pagar ao Corretor(a) de Imóveis, por honorários e gastos efetuados, a porcentagem de **10% (Dez Por Cento)** sobre o valor fixado pelo(a) proprietário(a) do imóvel.

Declaro também que sou responsável, por qualquer dívida existente neste imóvel, e que não é de nenhuma responsabilidade da Cajamar Imóveis Ltda.

Itaquaquecetuba, 19 de Fevereiro de 2.016.

Fone: 11 4646-8222


ANGEL HENRIQUE CALATAYUD MERINO


JULIO MENDES PALAIO

ANTÔNIO JUSTO CALATAYUD MERINO

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - SP.**

AUTOS Nº 0016423-94.2011.8.26.0278

278 FIAN 15 000473-9 10/15 1951 724

WALMIR PEREIRA MODOTTI,

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL, requerida por ANTONIO JUSTO CALATAYUD, em face de ANTENAS THEVEAR LTDA., dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor locativo mensal expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado no Avenida Thevear, nº 92, Bairro de Cuiabá, Distrito e Município de Itaquaquecetuba / SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

Itaquaquecetuba, 01 de dezembro de 2.015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA: 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

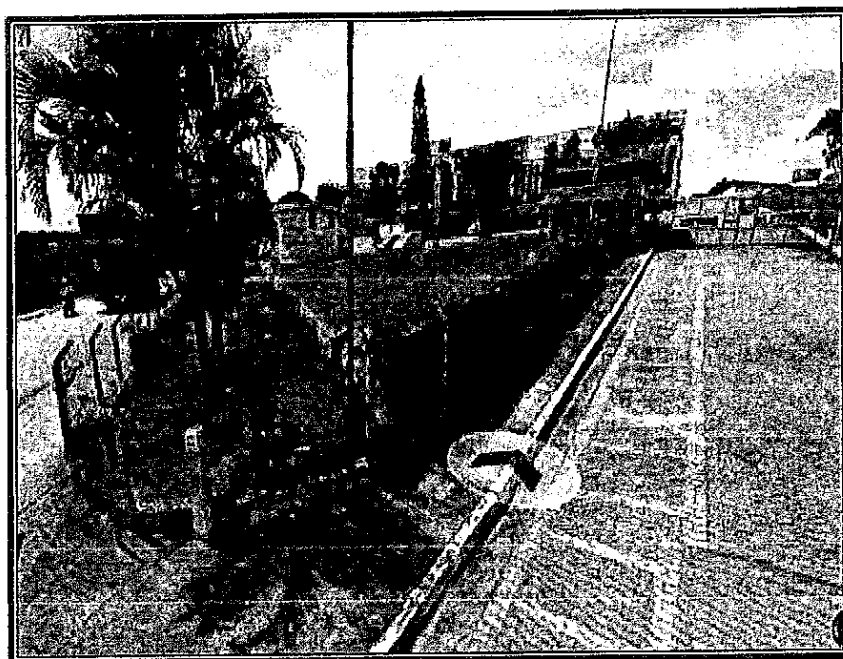
Imóvel localizado na Avenida Thevear, nº 92, Bairro de Cuiabá, Distrito e Município de Itaquaquecetuba / SP.

VALOR LOCATIVO MENSAL:

R\$ 174.000,00

(cento e setenta e quatro mil reais)

BASE: MAIO DE 2.012 DATA DA CITAÇÃO.



**VISTA DA FACHADA E ACESSO PRINCIPAL DO
IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

347
F.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor locativo mensal para o imóvel localizado na Avenida Thevear, nº 92, Bairro de Cuiabá, Distrito e Município de Itaquaquecetuba / SP, ofertado nos termos dos AUTOS DA AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO, requerida por ANTONIO JUSTO CALATAYUD MERINO, em face de ANTENAS THEVEAR LTDA., processo nº 0016423-94.2011.8.26.0278, em curso na 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - SP.

De acordo com a inicial o requerente alega ser proprietário de um terço do imóvel acima descrito, que foi locado a empresa ré, através de contrato e aditamento, que vigora desde 01 de abril de 1.999, portanto, há mais de 11 (onze) anos, pagando atualmente R\$ 119.200,65 (cento e dezenove mil, duzentos reais e sessenta e cinco centavos) por mês.

Não obstante os esforços do autor, recusa-se a empresa ré a aceitar a revisão amigável do aluguel, insistindo em manter o valor totalmente fora da realidade do mercado o que, aliás, lhe é conveniente.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

349
Ja.

É possível verificar em um levantamento a grosso modo que a locação atual do prédio construído no terreno e considerando suas características, hoje se encontraria num valor entre R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais) sem qualquer exagero, considerando que o Rodoanel passará encostado no imóvel, bem como a ferrovia Manoel Feio que será construída a curto prazo entre Itaquaquecetuba e Jundiaí, o que sobrevalorizará o aluguel das naves industriais da região.

Na tabela em anexo podemos verificar que o aluguel do imóvel nestes 11 (onze) anos até março de 2.012, terá seu valor de área construída apenas, sem falar no terreno, em uma média de R\$ 6,19 o m² (seis reais e dezenove centavos o metro quadrado), ou seja, de R\$ 2,43 o m² (dois reais e quarenta e três centavos o metro quadrado) do início da locação, tivemos um aumento de apenas R\$ 4,52 o m² (quatro reais e cinquenta e dois centavos o metro quadrado). Já o valor de mercado hoje se calcula entre R\$ 25,00 (vinte e cinco reais o metro quadrado) e R\$ 27,00 o m² (vinte e sete reais o metro quadrado), o que indica que o autor recebe hoje muito menos do que deveria receber.

Junta também o autor um laudo feito por um perito em julho de 2.002, que totalizou o valor de locação para aquela época em R\$ 71.000,00 (setenta e um mil reais), bem como da Câmara de Valores Imobiliários realizado em agosto de 2.002, que calculou o valor do Aluguel para dita data em R\$ 70.504,64 (setenta mil quinhentos e quatro reais e sessenta e quatro centavos). Daí já se via a defasagem no aluguel da época que era de R\$ 56.155,24 (cinquenta e seis mil cento e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Assim, baldados os esforços do autor para composição razoável e amigável, não lhe restou outra alternativa senão socorrer-se do Poder Judiciário para obter a fixação do aluguel mensal segundo o preço de mercado.

Isto posto, requer o autor:

a) A procedência da presente ação, com a fixação do aluguel mensal do imóvel em R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e, provisoriamente, na quantia de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), devido desde a citação (Lei nº 8.245/91, art. 68, inciso II), mantida a periodicidade de reajuste estabelecida na cláusula quatro, parágrafo único do aditamento de contrato.

A requerida contestou a presente ação à fls. 85 dos autos alegando, no mérito, o que segue:

O valor de locação não pode ser estimado por eventos futuros e incertos, como a passagem de rodovia ou ferrovia nas proximidades do imóvel locado, mas pelo valor real de mercado de acordo com a demanda e oferta na atualidade.

A locação deve representar valor justo e compatível com o mercado imobiliário levando em consideração inúmeros vetores técnicos, entre eles: o valor de mercado do imóvel, composto pelo terreno e o padrão de construção; a oferta de imóveis para locação na região; a demanda pelo padrão e dimensões do imóvel locado; a pretensão locatícia; a qualidade, idade e conservação do imóvel locado, entre outros.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A pretensão da parte autora é desprovida de qualquer embasamento técnico, sendo aleatória e fundada em laudo de avaliação com idade de 10 (dez) anos (2.002), absolutamente divorciada da realidade atual, razão pela qual deve ser totalmente repelida.

A parte ré discorda do valor pretendido para a fixação do aluguel pelo autor, de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Visando obter o valor de mercado da locação, a parte ré solicitou a feitura de avaliação por perita engenheira, que apurou o valor do aluguel em R\$ 121.834,76 (cento e vinte e um mil, oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e seis centavos), conforme concluiu em minucioso trabalho técnico, cujo laudo instrui a presente contestação.

Referido valor é bastante próximo do valor pago atualmente, no importe de R\$ 123.063,09 (cento e vinte e três mil, sessenta e três reais e nove centavos), razão pela qual senão mantido o valor atual nos termos do contrato vigente, o que se pode fazer é reduzir o seu valor, mas jamais eleva-lo ao patamar pretendido pelo autor, de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o que deve ser rejeitado pelo Douto Juízo.

A parte ré se opõe ao valor pretendido, de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), e como contraproposta obrigatória (art. 68, IV) pretende a redução do valor da locação previsto em contrato, no valor apurado de forma conclusiva e técnica do laudo de avaliação anexo, para o importe de R\$ 121.834,76 (cento e vinte e um mil, oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e seis centavos).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Ante o exposto, requer a Vossa Excelência que acolha a contraproposta obrigatória da parte ré, nos termos do art. 68 da Lei 8.245/91, fixando o valor da locação no importe de R\$ 121.834,76 (cento e vinte e um mil, oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e seis centavos), conforme laudo de avaliação anexo.

Deferida a prova pericial foi nomeado, como Perito Oficial do MM. Juízo, o signatário deste laudo.

A data base da avaliação do aluguel é a da citação, maio de 2012, de acordo com documentos de fls.82 verso dos autos.

O Requerente indicou como Assistente Técnico o Engenheiro Péricles Barboza Leite do Espírito Santo, inscrito no CREA sob nº 5063870024 e formulou quesitos à fls. 321/324 dos autos.

A Requerida indicou como Assistente Técnico o tecnólogo e corretor de imóveis Manuel Alberto Moreda Mariz, inscrito no CRECI sob nº 62560/F, e formulo quesitos à fls. 316/318 dos autos.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

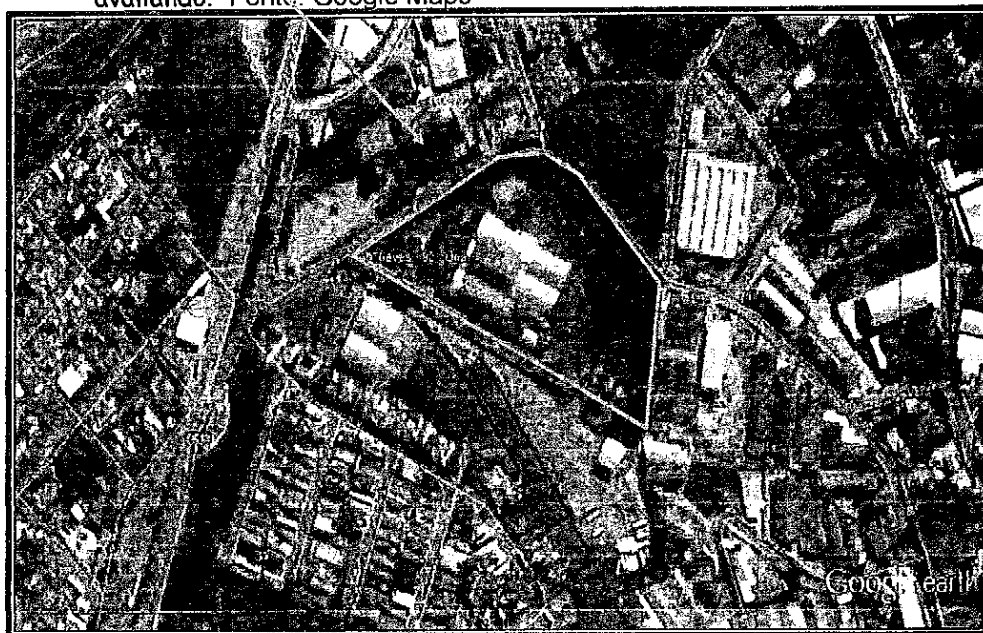
II - VISTORIA:

1 - LOCAL:

1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, está localizado na Avenida Thevear, nº 92, Bairro de Cuiabá, Distrito e Município de Itaquaquecetuba / SP, na quadra formada pela citada via e mais: Rua Flor de Maio, Rua Gr. Pará, Rua Papoula, Estrada de São Bento, Rua Tapuia e Estrada de Santa Isabel.

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

Segundo a Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, o imóvel apresenta o seguinte cadastramento:

CONTRIBUINTE 44434-54-00-0001-01-001-1
44434-54-00-0001-01-002-1

1.3 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel está inserido em região com destinação de uso predominantemente industrial e densidade demográfica média e o polo industrial implantado na região é formado por indústria de pequeno e médio porte

Com relação às condições de acesso, dista cerca de 1,0 (um) km da Rodovia Airton Senna, do Rodoanel Mário Covas e 5km da Rodovia Presidente Dutra.

1.4 - TRANSPORTES COLETIVOS:

Circulam pela região linhas regulares de ônibus municipais e intermunicipais ligando diversos bairros de Itaquaquecetuba aos Municípios de São Paulo, Suzano, Poá, dentre outros.

1.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos principais melhoramentos urbanos, destacando-se: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, redes de água, esgoto e telefonia, energia elétrica, iluminação pública, cabeamento para transmissão de dados dentre outros.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

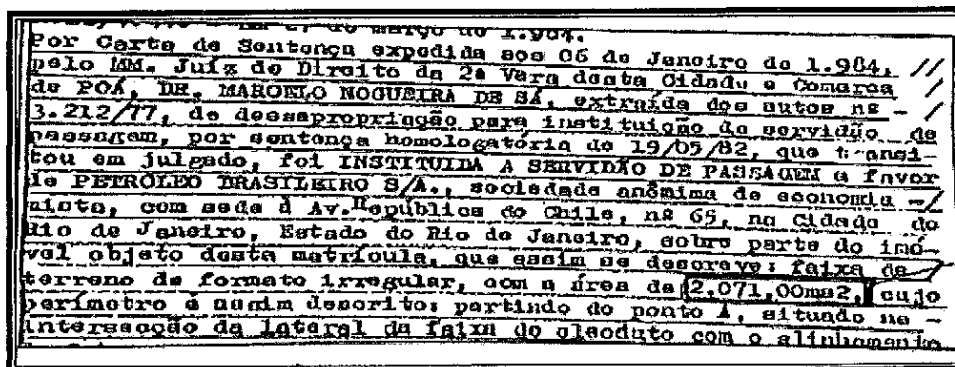
2 - DO IMÓVEL:

No local existe um prédio industrial locado atualmente para a empresa Antenas Thevear Ltda, e apresenta as seguintes características:

2.1 - TERRENO:

De acordo com documentos contidos nos autos e reprodução parcial do Projeto de Regularização de Prédio Industrial anexado à fls. 18/19, o terreno primitivo encerra uma área de 39.715,33m², sendo que sobre o mesmo foi introduzida uma Servidão de Passagem em favor de Petróleo Brasileiro S/A de uma faixa com 2.071,00m², resultando um remanescente de 37.644,33m², que será objeto de avaliação na presente ação.

A reprodução apresentada a seguir ilustra um trecho da matrícula do imóvel onde consta a averbação da Área de Servidão implantada em favor de Petróleo Brasileiro S/A.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito encontra-se erigida uma edificação de uso industrial, composta por 02 (dois) galpões, prédios administrativos, depósitos, benfeitorias de apoio, área de carga e descarga, entre outros, encerrando a área total construída de 19.316,34m².

A reprodução parcial da Planta do Projeto Aprovado, apresentadas a seguir, ilustra a área individualizada das edificações existentes no imóvel em questão.

PROJETO COMPLETO PLANTAS		6 FOLHA 2/3														
REGULARIZAÇÃO DE PRÉDIO INDUSTRIAL																
LOCAL:	AV. DIEVEAR - Nº 52 - ZAPERO DO CUMANDÁ MUNICÍPIO DE ITAQUAQUECETUBA - SP.															
PROPRIETÁRIO:	JÓLIO MENDES PALAIO e outros															
LOCATÁRIO:	ANTENAS DIEVEAR LTDA.															
CONTORNAMENTO: 111 525 889 000 001 - 0 111 525 889 000 002 - 0		ESCALA: 1/200														
SITUAÇÃO SEM ESCALA		DECLARO SOB AS PENAS DA LEI Nº 6.402/76 (LEI DE REGISTRO DE IMÓVEIS) QUE A PRESENTAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA AÇÃO DE- COMISSAMENTO DE FORTO DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO DO MUNICÍPIO.														
		PROPRIETÁRIO: JÓLIO MENDES PALAIO e outros														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ÁREAS (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENO</td> <td>39715,33</td> </tr> <tr> <td>APROVADO COM HABITE-SE</td> <td>9182,46</td> </tr> <tr> <td>APROVADO SEM HABITE-SE</td> <td>6082,50</td> </tr> <tr> <td>A REGULARIZAR</td> <td>3168,10</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DA CONSTRUÇÃO</td> <td>19316,34</td> </tr> <tr> <td>LIVRE</td> <td>23823,73</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS (m ²)		TERRENO	39715,33	APROVADO COM HABITE-SE	9182,46	APROVADO SEM HABITE-SE	6082,50	A REGULARIZAR	3168,10	TOTAL DA CONSTRUÇÃO	19316,34	LIVRE	23823,73	RESPONSÁVEL TÉCNICO - JOÃO VILSON PASARELLI - ENG. CIVIL CREA 245219/D PREZ. 12/12/11 ART. 0000 08120 1 07 010 UIT 5410 24520 2 04 032
ÁREAS (m ²)																
TERRENO	39715,33															
APROVADO COM HABITE-SE	9182,46															
APROVADO SEM HABITE-SE	6082,50															
A REGULARIZAR	3168,10															
TOTAL DA CONSTRUÇÃO	19316,34															
LIVRE	23823,73															

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APROVADO PELO PROCESSO Nº 3277/88				
DEPENDENCIA	SUBSOLO	TÉRREO	SUPERIOR	TOTAL
GALPÃO – PRODUÇÃO	-	13.457,63	-	13.457,63
ADMINISTRAÇÃO	-	925,77	-	925,77
ADMINISTRAÇÃO	-	-	925,77	925,77
LABORATÓRIO/REFEITÓRIAS	-	-	764,03	764,3
CAIXA D'AGUA	-	8,04	-	8,04
PORTARIA	-	42,71	-	42,71
TRANSFORMADORES	-	23,99	-	23,99
TOTAL	-	14.458,14	1.639,80	16.147,94
ÁREAS – M²				

AMPLIAÇÃO				
DEPENDENCIA	SUBSOLO	TÉRREO	SUPERIOR	TOTAL
PRODUÇÃO 2	-	954,82	-	954,82
DEPÓSITO / EXPEDIÇÃO	377,76	-	-	377,76
MEZANINO – 01 DEP. DE PROD. ACABADOS	-	-	711,69	711,69
MEZANINO – 02 DEP. DE PEÇAS PLÁSTICAS.	-	-	409,22	409,22
MEZANINO – 03 DEP. EMBALAGENS	-	-	120,54	120,54
MEZANINO – 04 DEP. EMBALAGENS	-	-	30,00	30,00
DEP. DE PROD. QUÍMICAS	-	69,91	-	69,91
TRAT. DE EFLUENTES – 01	-	63,45	63,45	128,90
GALINHEIRO	-	38,70	-	38,70
CANIL	-	36,33	-	36,33
DEP. MAT. LIMPEZA	-	22,80	-	22,80
TRAT. DE EFLUENTES – 02	-	15,96	-	15,96
INCINERADOR	-	48,43	-	48,43
TELEFONIA	-	3,64	-	3,64
SALÃO DE FESTAS	-	169,42	-	169,42
TREINAMENTO	-	-	32,28	32,28
TOTAL A AMPLIAR	377,76	1.423,46	1.3687,18	3.168,40
ÁREAS – M²				

	SUBSOLO	TÉRREO	SUPERIOR	TOTAL
TOTAL DA CONSTRUÇÃO	377,76	15.881,80	3.036,98	19.318,34

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

No local existe um prédio industrial com as seguintes características:

TIPO	IDENTIFICAÇÃO
PORTARIA	01
PÉDIO INDUSTRIAL	01
SETOR ADMINISTRATIVO	01
CABINE PRIMÁRIA EXTERNA	750 KVA
CABINE PRIMÁRIA INTERNA	750 KVA
CABINE REDE TELEFONICA	01
BALANÇA ELETRONICA	69 TONELADAS (CAPACIDADE)
CAIXA D'AGUA P/ BOMBEIROS	120.000 L
RESERVATÓRIO SUBTERRANEO	250.000 L
CAIXAS D'AGUA USO NORMAL	60 .000 L
ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)	01
INCINERADOS (QUEIMA DE RESÍDUOS)	01
CENTRO DE TREINAMENTO	
PLATAFORMAS PARA CARGA E DESCARGA	02 (DOCAS)
ESTACIONAMENTO COBERTO	01
ESTACIONAMENTO DESCOBERTO	01
PATIO	PAVIMENTAÇÃO ARTICULADA
QUADRA POLIESPORTIVA	01
CANIL	01
SISTEMA DE ILUMINAÇÃO NO PERÍMETRO DO IMÓVEL	01
SISTEMA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL	01

Foram observadas as seguintes características construtivas e detalhes de acabamento:

PORTARIA:

PORTARIA:	
Piso.....	cerâmica
Paredes.....	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Fôrro:	laje e pintura
Janela.....	ferro e vidro
Portas.....	ferro

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

BANHEIRO:

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com azulejo
Forro	Laje e pintura látex
Janela	ferro e vidro
Portas	Madeira

CABINE PRIMÁRIA:

CABINE PRIMARIA

Piso	concreto
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro:	laje e pintura
Portas	ferro

PRÉDIO INDUSTRIAL:

Dependências: prédio administrativo, recepção, escritórios salas de reunião, ala da diretoria, refeitório, show room laboratórios, departamento de engenharia, enfermaria, vestiários, refeitório, galpão industrial, sala de testes, área de produção, área de armazenagem, área de carga e descarga com docas.

GALPÃO

Piso	concreto
Paredes	blocos de concreto e pintura látex
Cobertura Estrutura.....	laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

ENGENHARIA

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro:	laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

LABORATÓRIO:

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa e pintura látex
Forro	Laje e pintura látex
Janela.....	ferro e vidro
Portas	Madeira

SALA DE TESTES:

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro:	laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

CABINE PRIMARIA INTERNA

Piso	concreto
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro	laje e pintura
Porta.....	ferro

AREA DE CARGA E DESCARGA (DOCA)

Piso	concreto
Paredes	Revestidas com azulejo
Cobertura.....	estrutura metálica
Telha	metálica

DEPOSITO DE GAS

Piso	cimento
Fechamento	estrutura metálica com tela
Cobertura.....	estrutura metálica sob telha
Portas.....	metálica

GALPÃO PISO INFERIOR

Piso	concreto
Paredes	bloco de concreto e pintura látex
Forro	Laje e pintura látex
Janela.....	ferro e vidro
Portas	ferro

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VESTIÁRIO	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro:	laje e pintura
Janela	ferro e vidro

BANHEIRO	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com azulejo
Forro	laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	madeira

ENFERMARIA:

CONSULTÓRIO	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestida com massa e pintura látex
Forro	Laje e pintura látex
Janela	ferro e vidro
Portas	madeira

SALA DE EXAME	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro:	laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

PRÉDIO ADMINISTRATIVO:

RECEPÇÃO	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa e pintura látex
Forro	Laje e pintura látex
Janela	ferro e vidro
Portas	Madeira

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ESCRITÓRIOS

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro:	laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

COZINHA

Piso	concreto
Paredes	Revestidas com azulejo até o teto
Forro	laje e pintura
Porta	ferro

REFEITÓRIO FUNCIONARIOS

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com azulejo
Forro	Laje e pintura látex
Janela	ferro e vidro
Portas	madeira

REFEITÓRIO DIRETORIA

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro:	laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

SETOR DE VENDAS

SHOW ROOM

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa e pintura látex
Forro	laje e pintura látex
Janela	ferro e vidro
Portas	madeira

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

BANHEIROS	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestida com azulejo até o teto
Forro	Laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

SALA DE REUNIÃO	
Piso	carpete
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro:	laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

BANHEIROS	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com azulejo
Forro	Laje e pintura látex
Janela	ferro e vidro
Portas	Madeira

DIRETORIA:

RECEPÇÃO	
Piso	carpete
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro	Laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

SALA DO DIRETOR	
Piso	carpete
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro:	laje e pintura látex
Janela	ferro e vidro
Portas	madeira

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ESCRITORIO

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro	laje e pintura
Janela.....	ferro e vidro
Portas	ferro

SALA DE JOGOS

Piso	carpete
Paredes	Revestida com massa e pintura látex
Forro.....	Laje e pintura látex
Janela	ferro e vidro
Portas	madeira

GALPÃO II:

Dependência: escritórios, banheiros, depósito, sala de pintura, almoxarifado

GALPÃO

Piso	concreto
Paredes	Revestidas com massa e barra à óleo
Cobertura Estrutura Metálica:	sob telha metálica
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

DEPOSITO

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa e pintura látex
Cobertura Estrutura Metálica:	sob telha metálica
Janela.....	telha metálica
Portas	ferro

ESCRITORIOS

Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa e pintura látex
Forro	placa acústica
Janela.....	ferro e vidro
Portas	madeira

864
Tc.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

OFICINA	
Piso	concreto
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Cobertura Estrutura Metálica:	sob telha metálica
Janela	telha metálica
Portas	ferro

Balança -SALA	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestida com massa e pintura látex
Forro.....	Laje e pintura látex
Janela	ferro e vidro
Portas	madeira

CENTRO DE TREINAMENTO: Salas de treinamento, escritórios e banheiros.

SALAS	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestida com massa e pintura látex
Forro.....	Laje e pintura látex
Janela	ferro e vidro
Portas	madeira

ESCRITORIOS	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura látex
Forro:	laje e pintura
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

BANHEIROS	
Piso	cerâmica
Paredes	Revestidas com azulejo
Forro	Laje e pintura látex
Janela.....	ferro e vidro
Portas	Madeira

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES (ETE)

GALPÃO	
Piso	concreto
Paredes	blocos de concreto e pintura latéx
Cobertura estrutura.....	estrutura metálica sob telhas metálicas
Janela	ferro e vidro
Portas	ferro

DEPÓSITO DE RESÍDUOS	
Piso	concreto
Paredes	fechamento tela galva
Cobertura estrutura metálica:	sob telha metálica
Portas	ferro

INCENERADOR: Forno revestido preparado para queima de resíduos

CANIL	
Piso	cimentado
Paredes	Revestidas com massa corrida e pintura latéx
Cobertura Estrutura Metálica:	Sob telha metálica
Portas	Madeira

QUADRA POLIESPORTIVA:

QUADRA	
Piso	cimentado
Paredes	alvenaria
Fechamento	grades

PÁTIO:

O estacionamento, pátio e via de circulação interna com calçamento de pavimentação estruturada.

SISTEMA DE ILUMINAÇÃO:

No perímetro do imóvel existe iluminação nos postes metálicos e iluminação.

SISTEMA DE CAPACIDADE DE ÁGUA PLUVIAL:

O imóvel dispõe de sistema de captação de águas pluviais analisadas e armazenadas em reservatório de concreto enterrado.

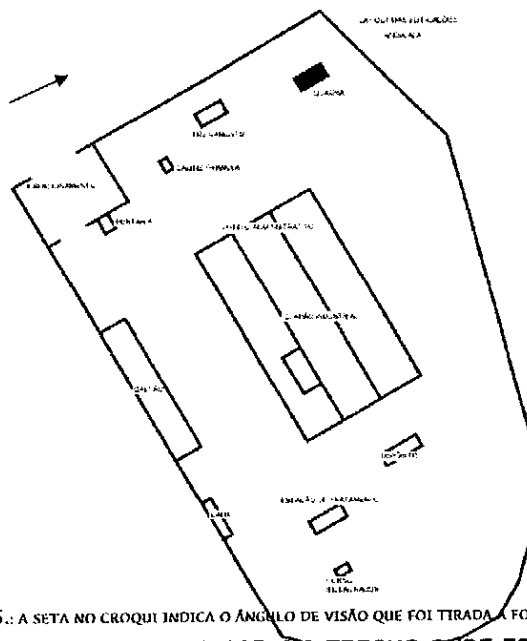
A seguir serão juntadas as fotografias externas, internas e o croqui do imóvel em questão.

366
Jc.

Walmir Pereira Modotti

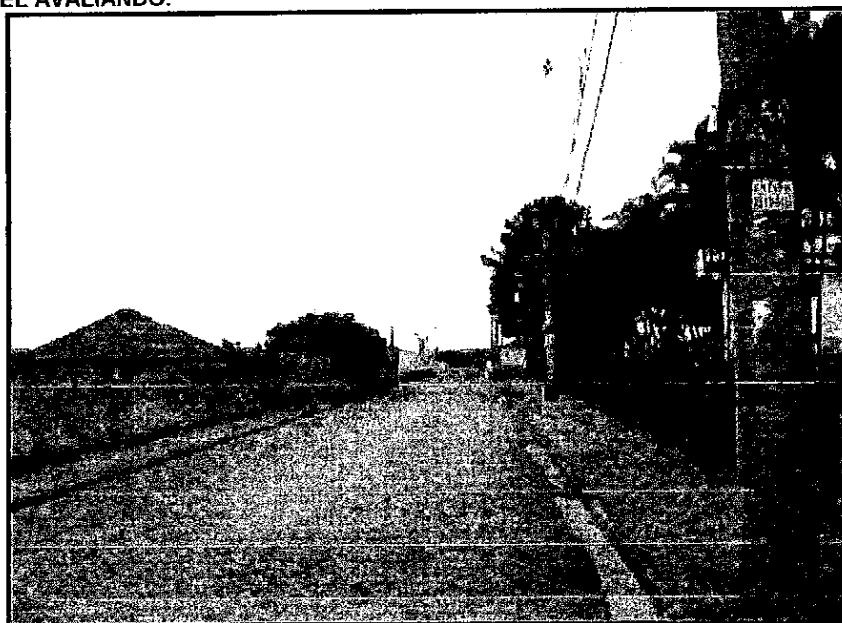
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

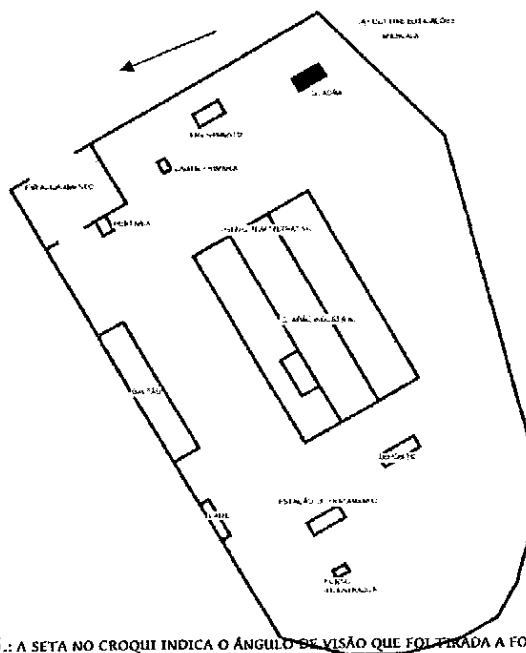
FOTO 01 - VISTA DA AVENIDA THEVEAR, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI PRADA A FOTO

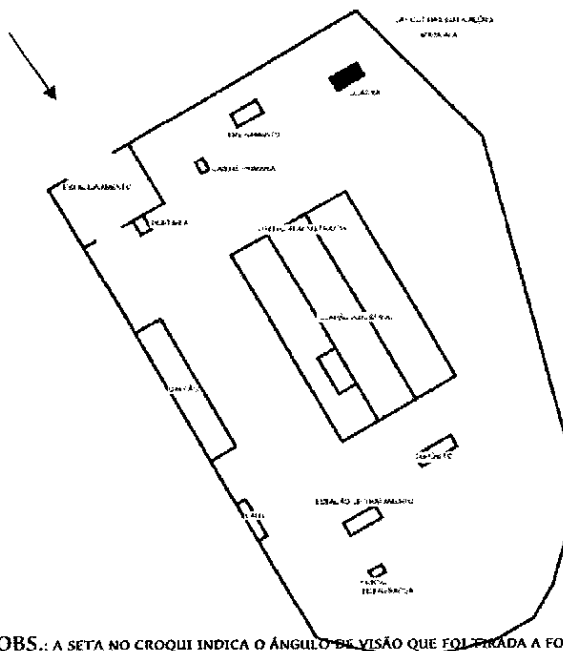
FOTO 02 – VISTA DA AVENIDA THEVEAR, NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO.



Walmir Pereira Modotti

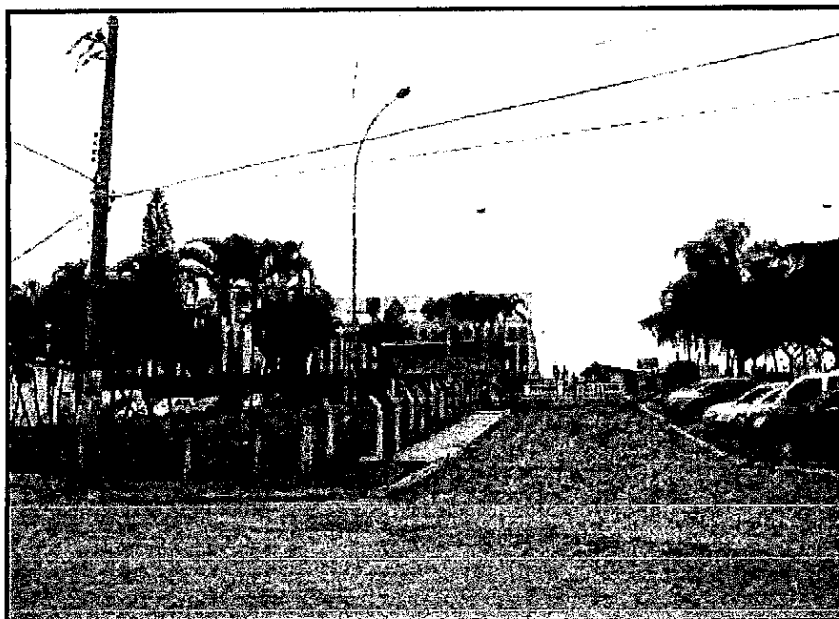
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOLHEIADA A FOTO

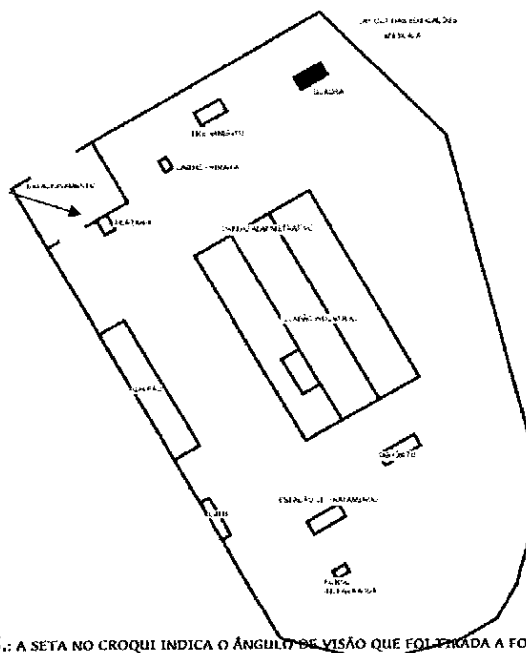
FOTO 03 – VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL DO IMÓVEL AVALIANDO.



Walmir Pereira Modotti

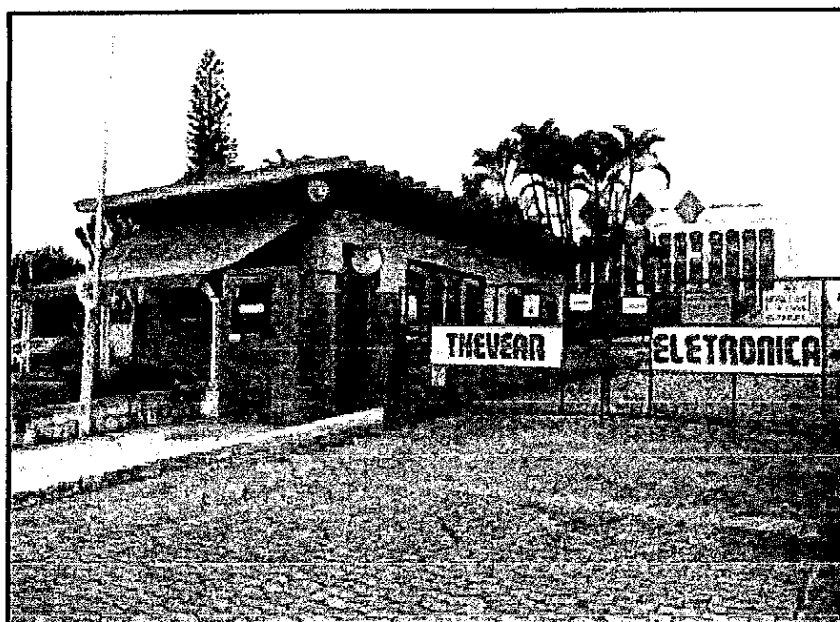
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIPIADA A FOTO

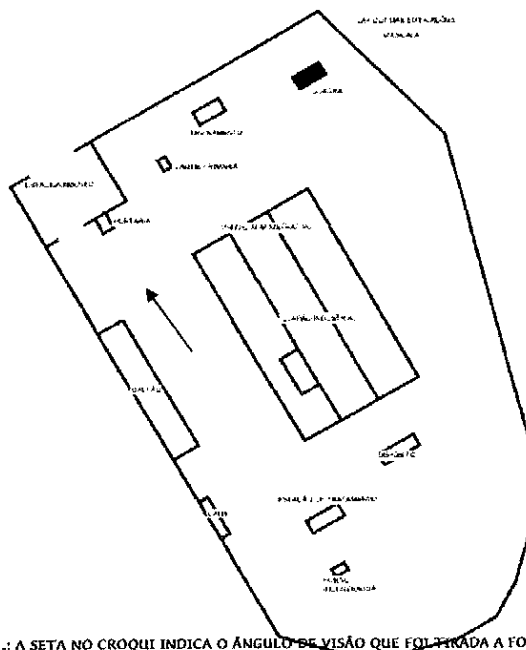
FOTO 06 – VISTA DA PORTARIA PRINCIPAL.



Walmir Pereira Modotti

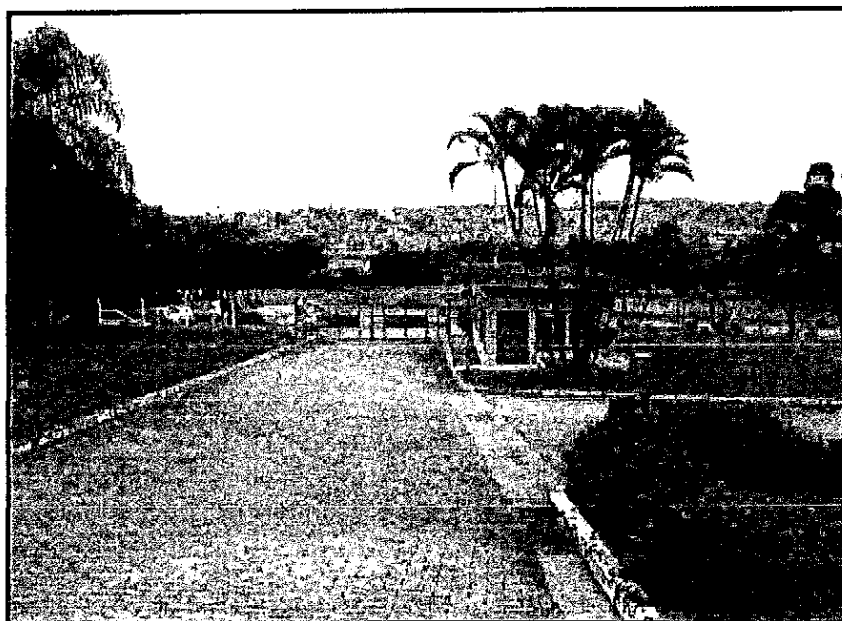
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

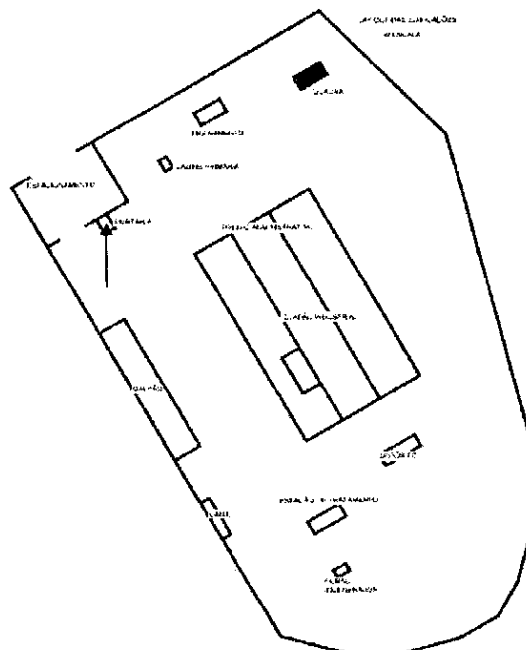
FOTO 07 – VISTA DA VIA INTERNA DE CIRCULAÇÃO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

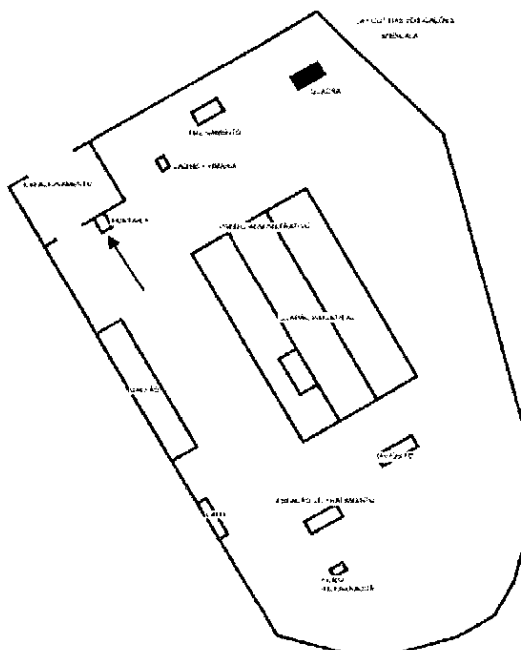
FOTO 08 – VISTA EXTERNA DA PORTARIA.



Walmir Pereira Modotti

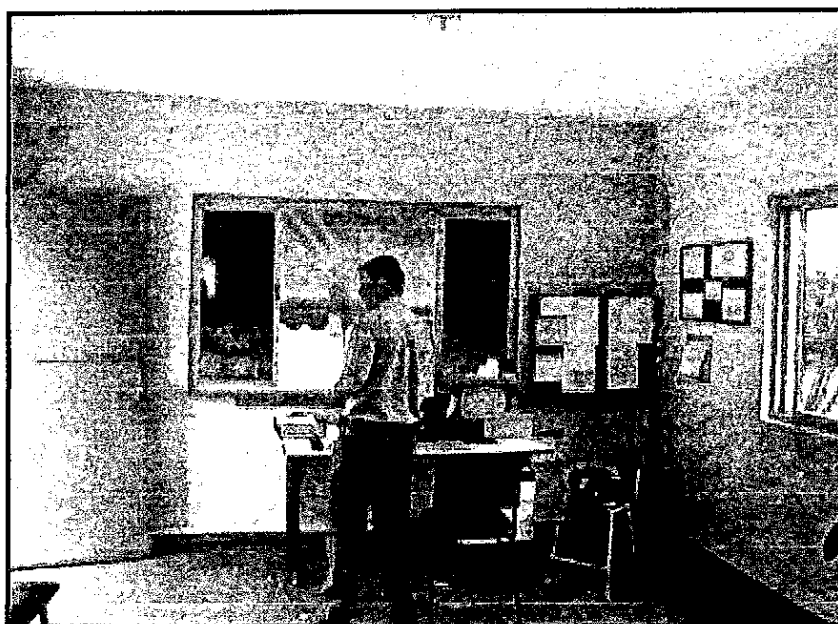
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

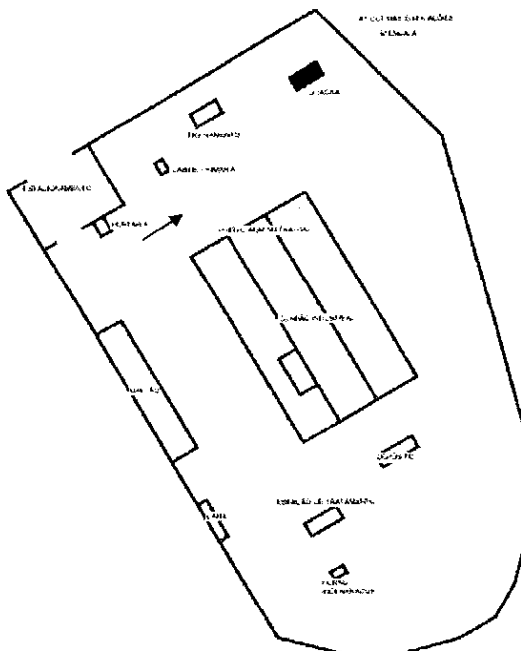
FOTO 09 – VISTA INTERNA DA PORTARIA PRINCIPAL.



Walmir Pereira Modotti

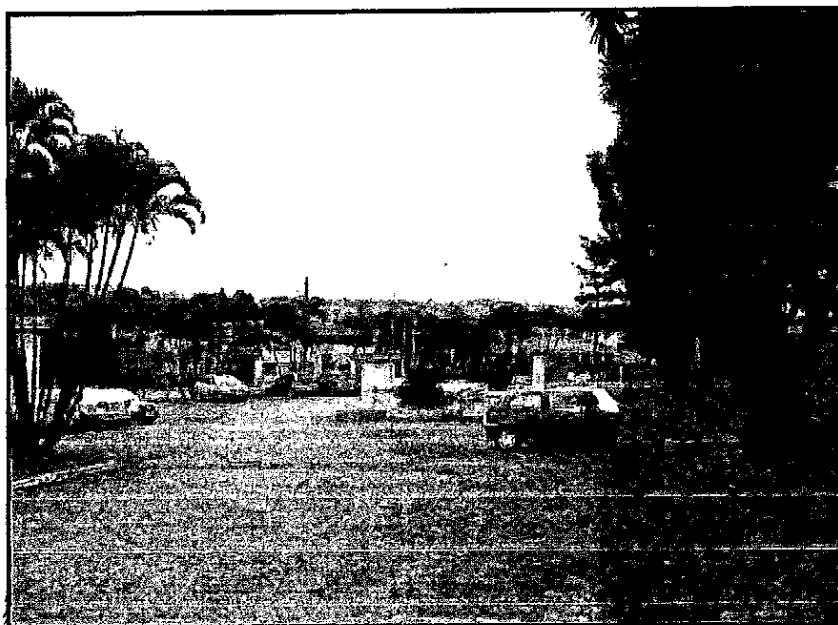
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

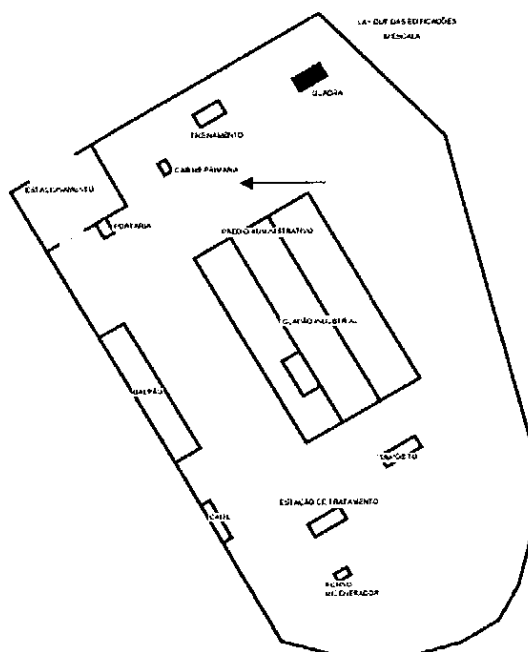
FOTO 10 – VISTA DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

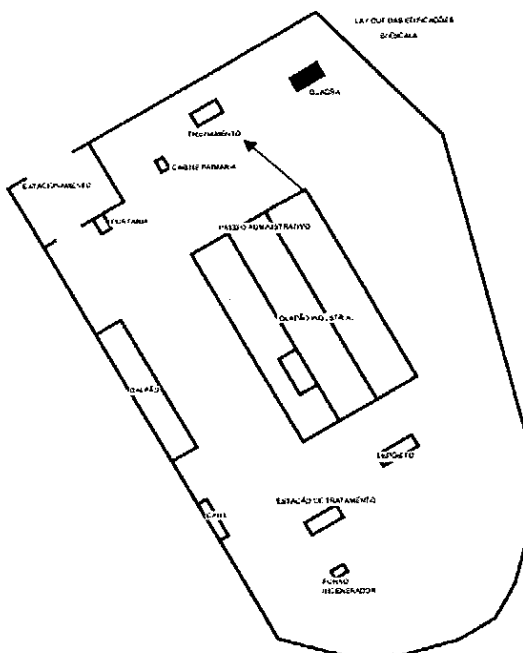
FOTO 13 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DA ÁREA EXTERNA.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

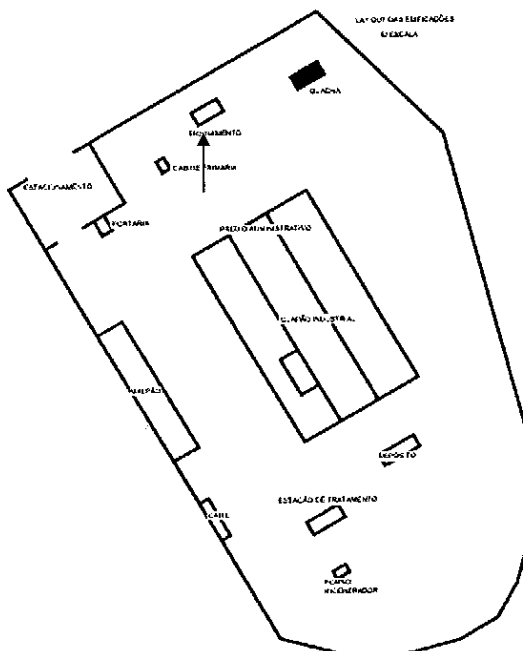
FOTO 14 – VISTA DO CENTRO DE TREINAMENTO.



Walmir Pereira Modotti

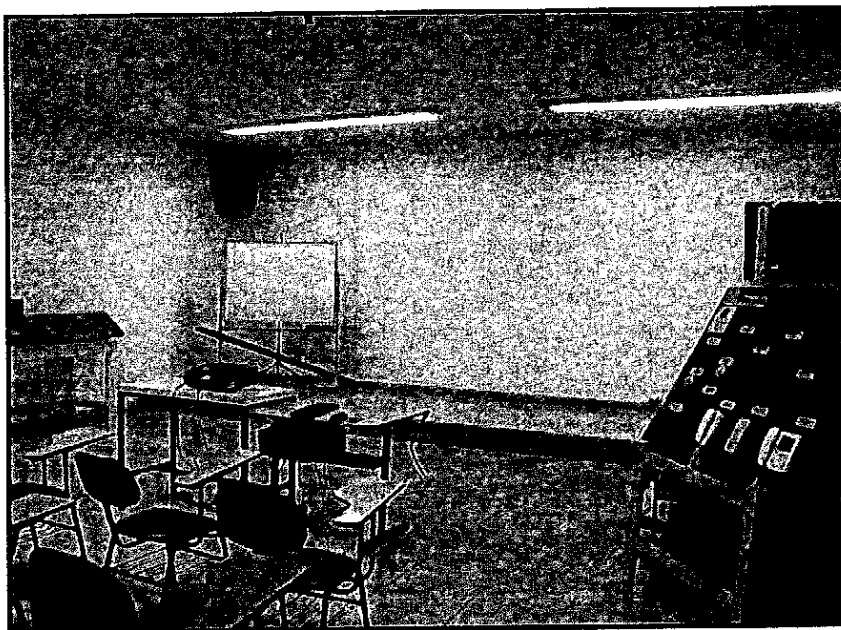
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

FOTO 15 - VISTA DA SALA DO CENTRO DE TREINAMENTO.

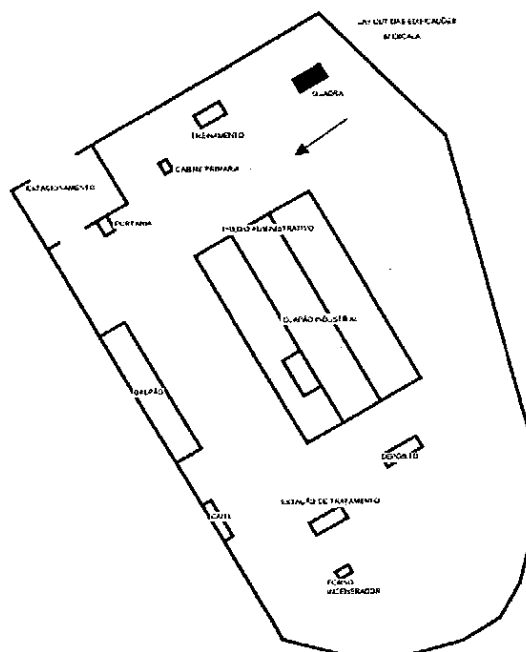


381
Ja

Walmir Pereira Modotti

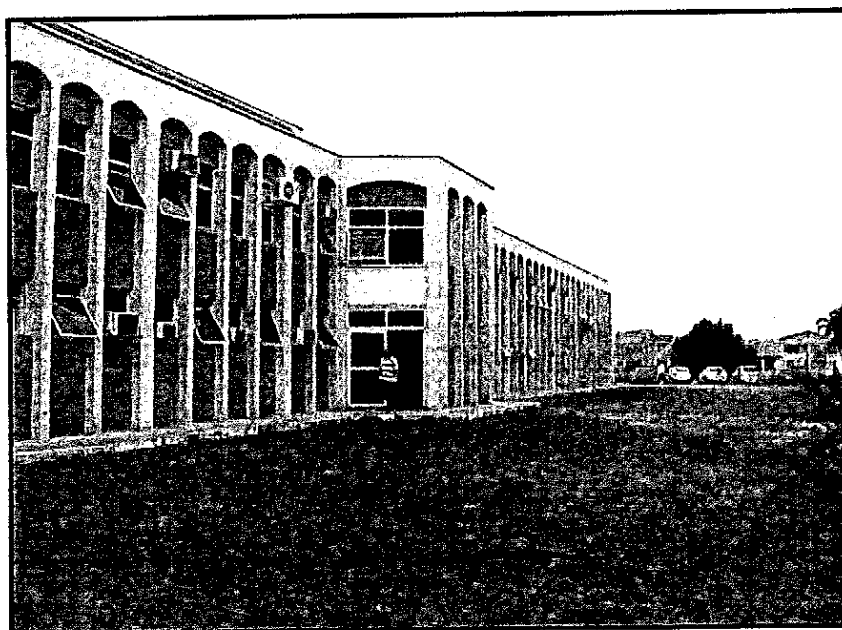
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

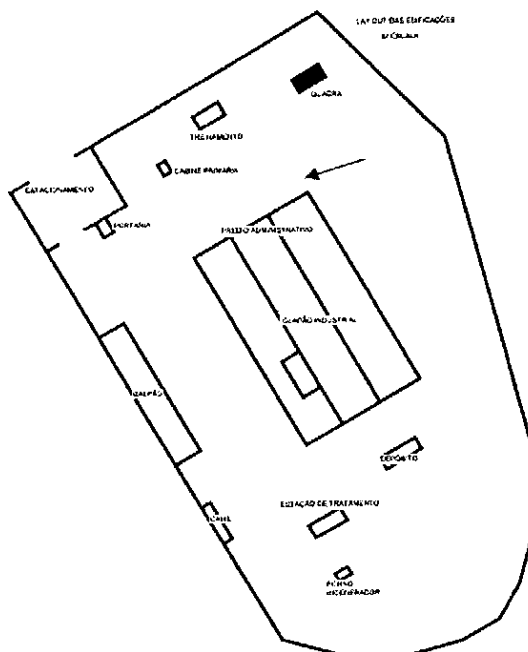
FOTO 16 – VISTA EXTERNA DO PRÉDIO ADMINISTRATIVO.



Walmir Pereira Modotti

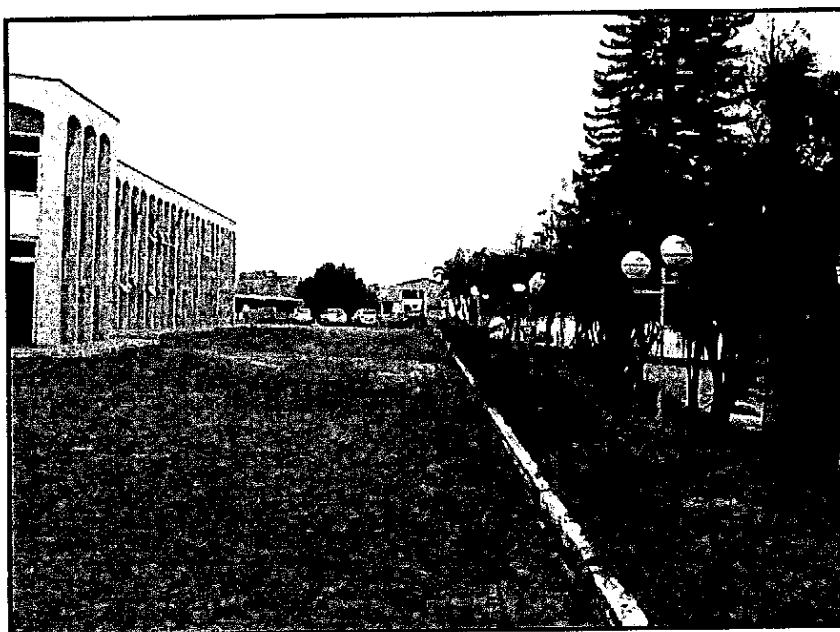
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

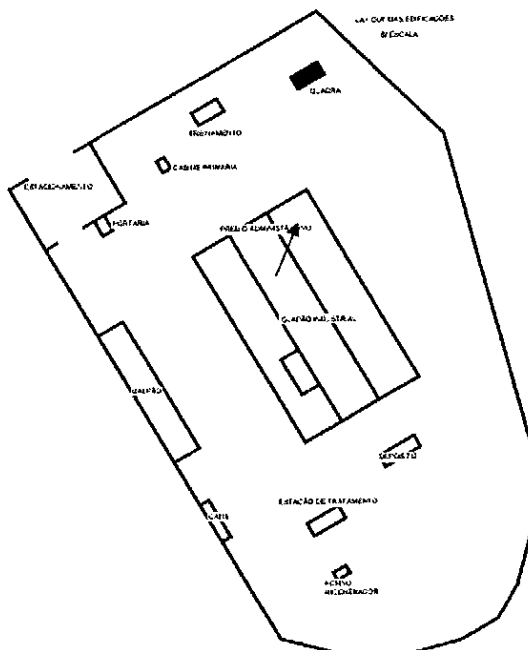
FOTO 17 – VISTA DA ÁREA LIVRE EXTERNA E VIA INTERNA DE CIRCULAÇÃO.



Walmir Pereira Modotti

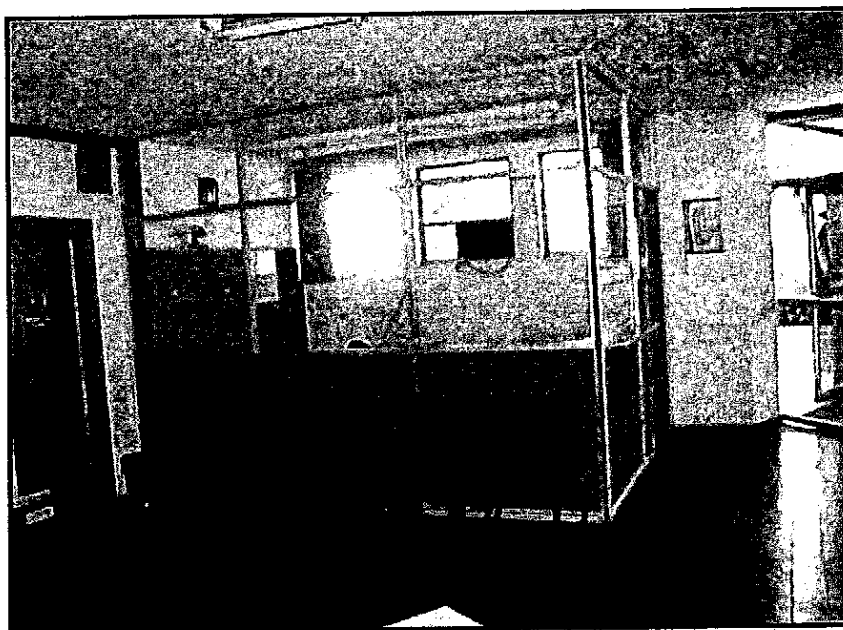
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

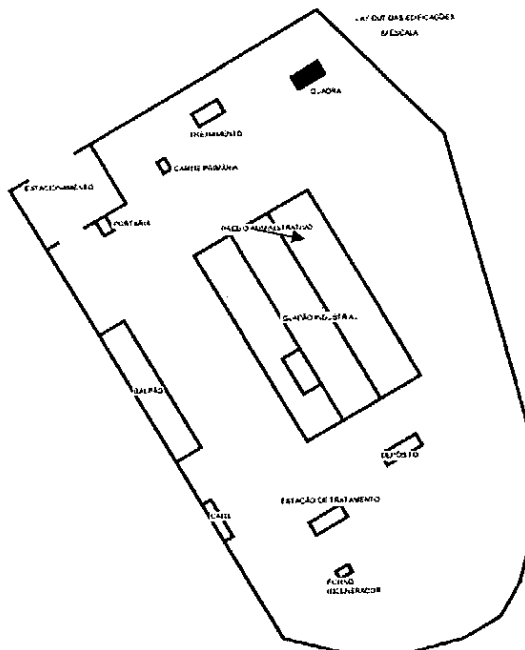
FOTO 20 – VISTA DA RECEPÇÃO.



Walmir Pereira Modotti

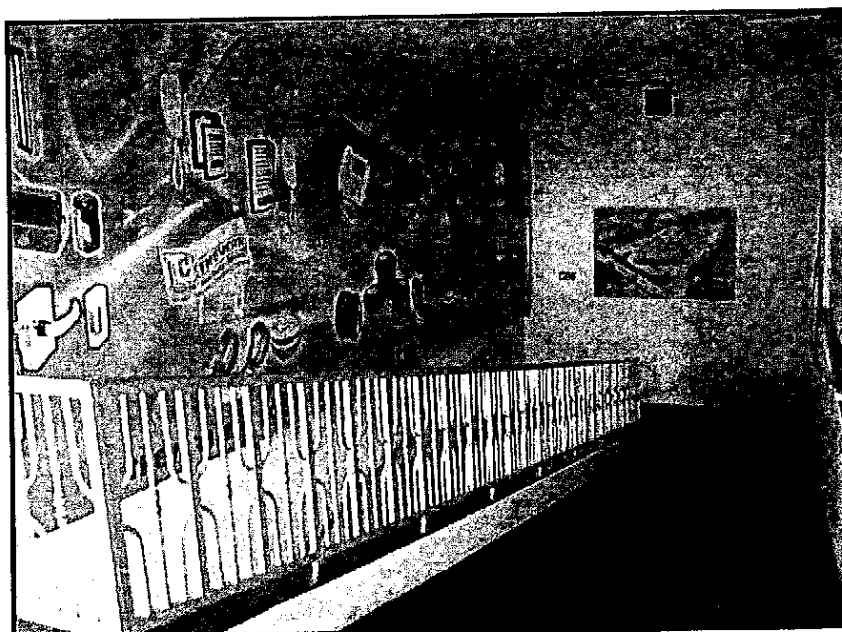
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

FOTO 21 – VISTA DA RAMPA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.

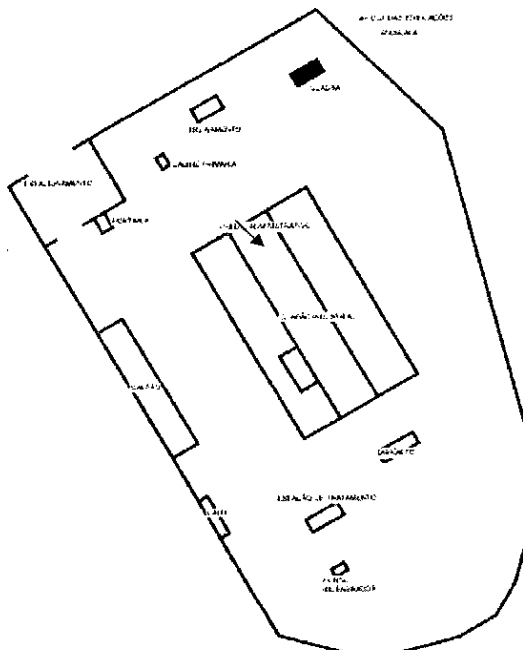


387
Je.

Walmir Pereira Modotti

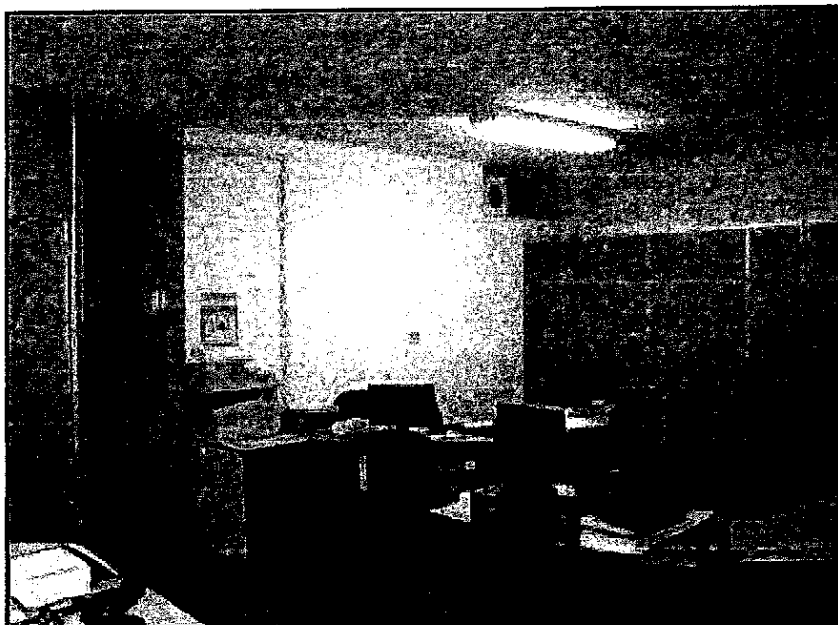
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

FOTO 22 – VISTA DOS ESCRITÓRIOS.

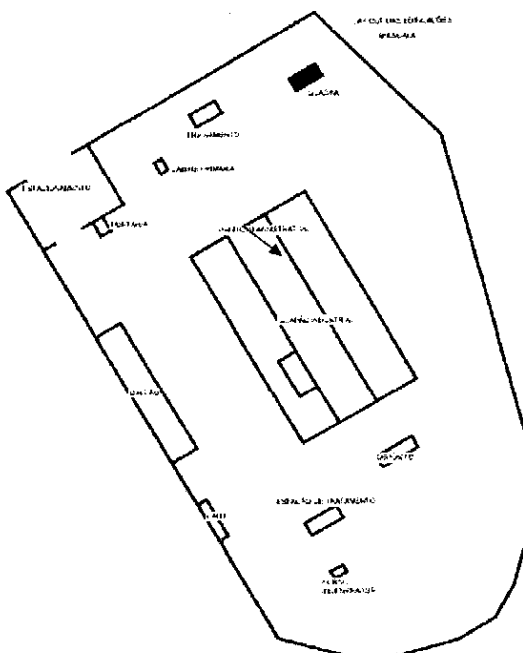


388
T.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

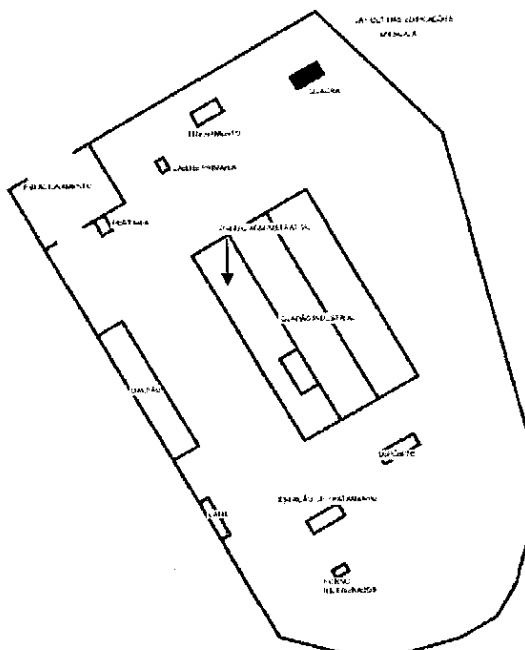
FOTO 23 – VISTA DO SETOR ADMINISTRATIVO.



Walmir Pereira Modotti

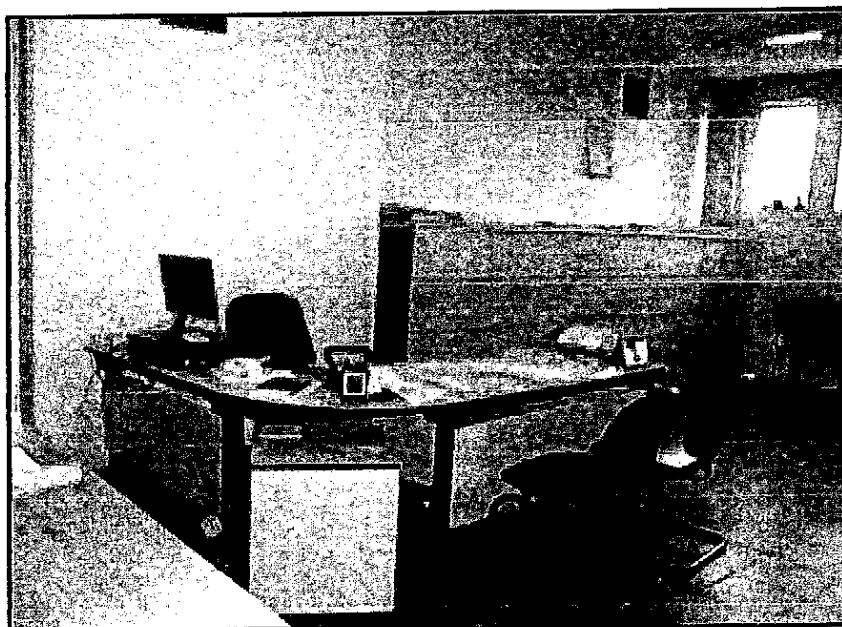
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

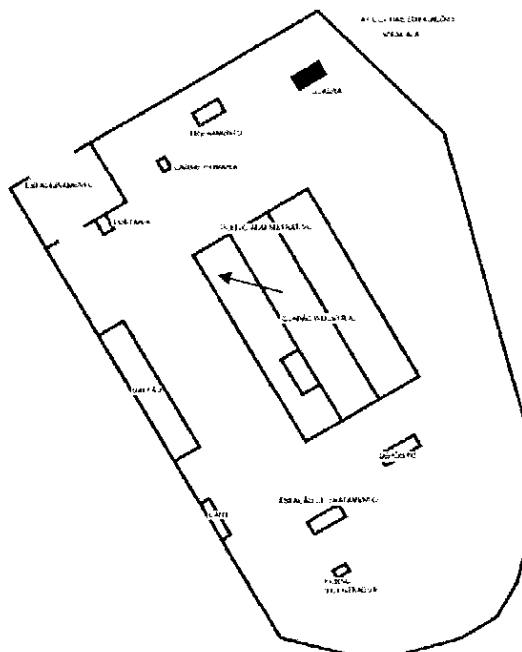
FOTO 24 – VISTA DOS ESCRITÓRIOS.



Walmir Pereira Modotti

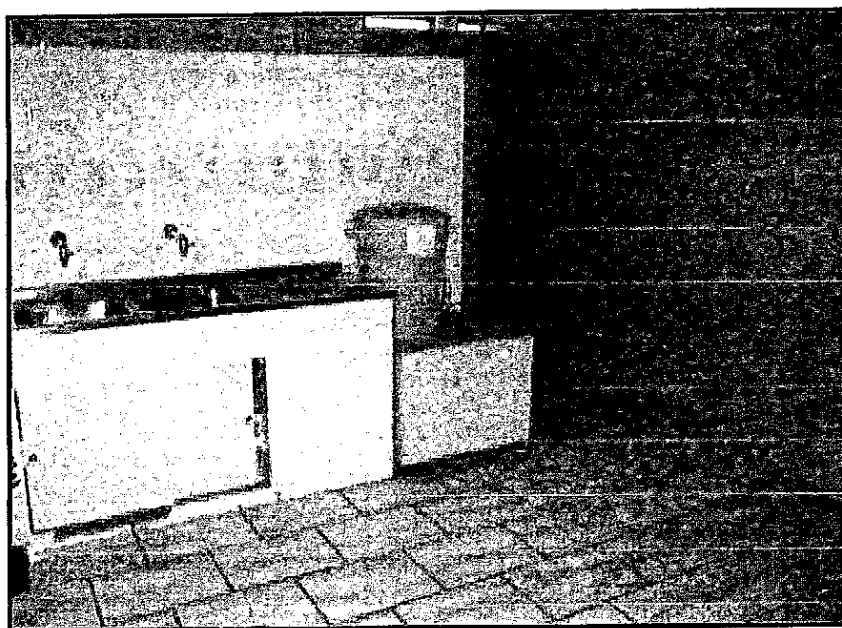
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

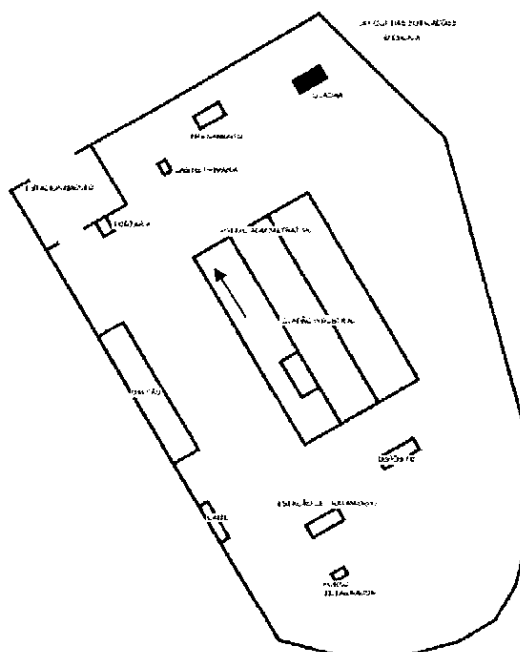
FOTO 27 – VISTA DA COPA.



Walmir Pereira Modotti

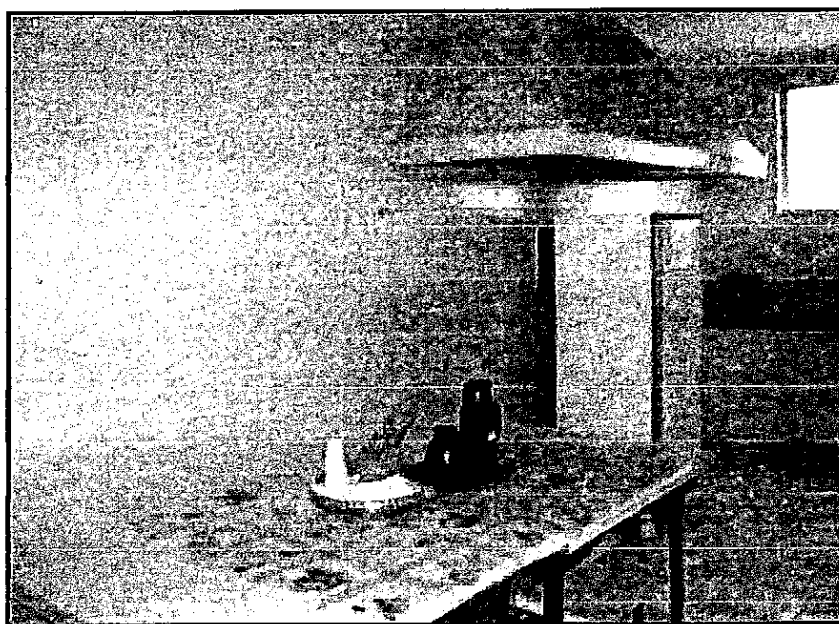
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

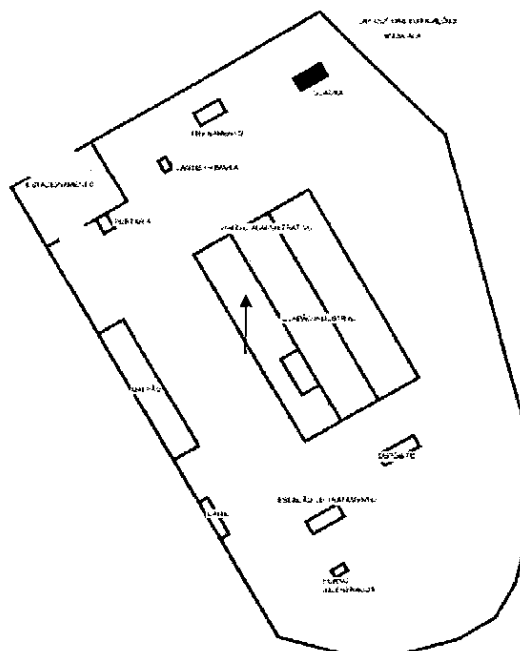
FOTO 28 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DA COPA.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

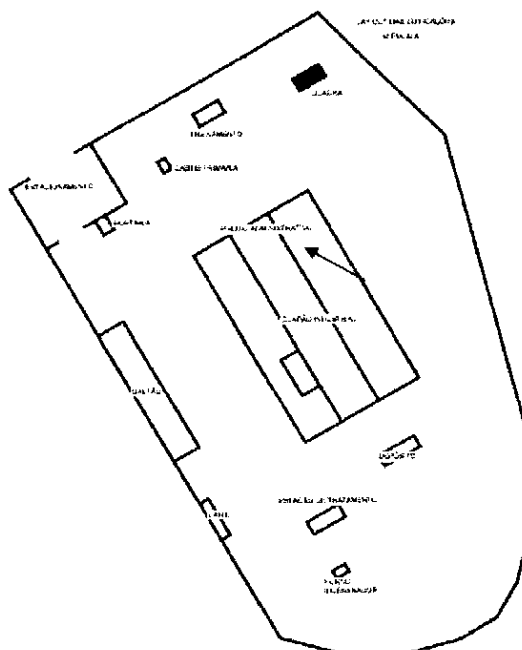
FOTO 30 - VISTA DO SHOW ROOM.



Walmir Pereira Modotti

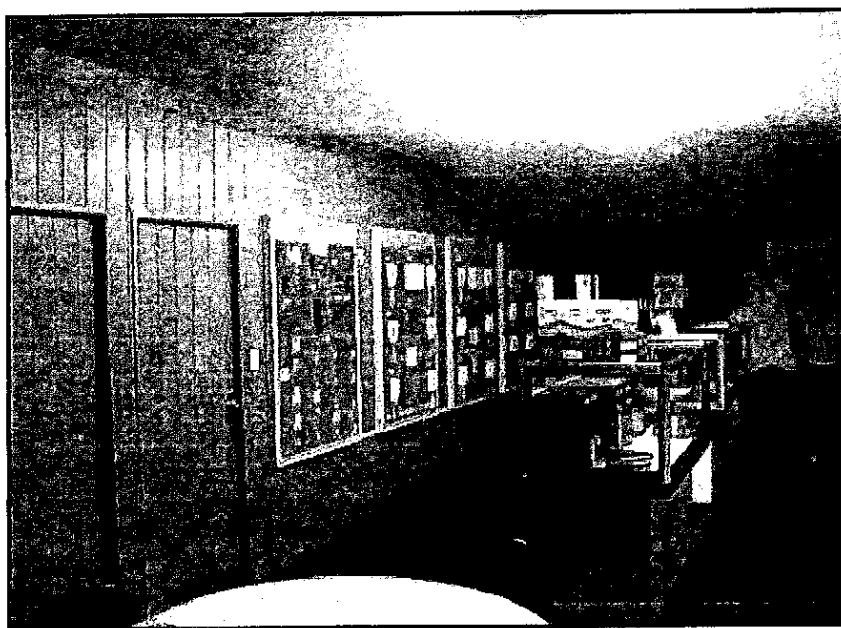
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

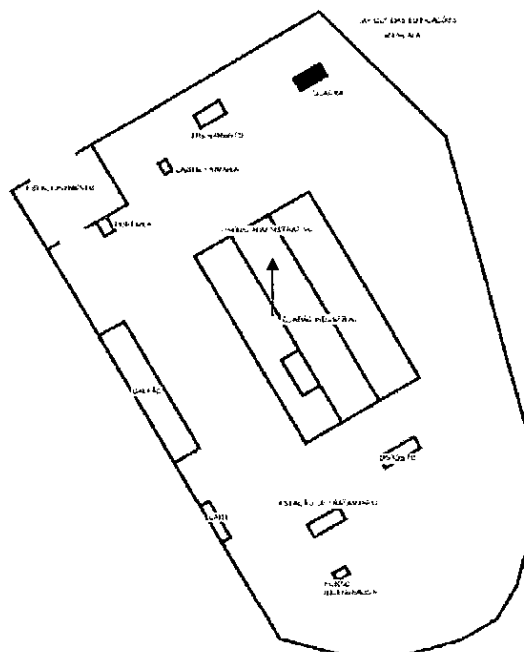
FOTO 32 – OUTRA VISTA DO SHOW ROOM.



Walmir Pereira Modotti

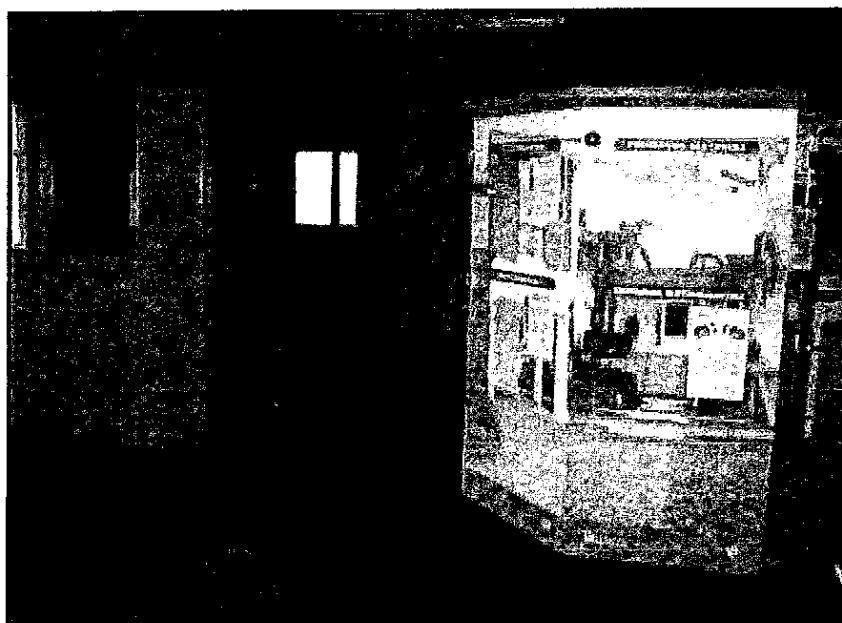
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

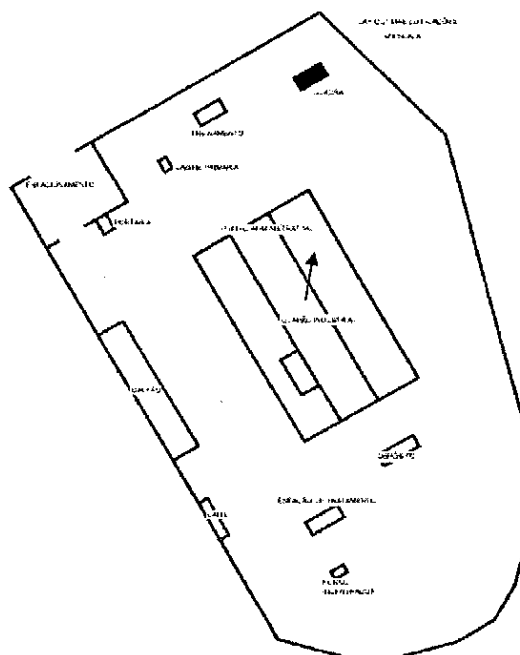
FOTO 35 – VISTA DO SHOW ROOM.



Walmir Pereira Modotti

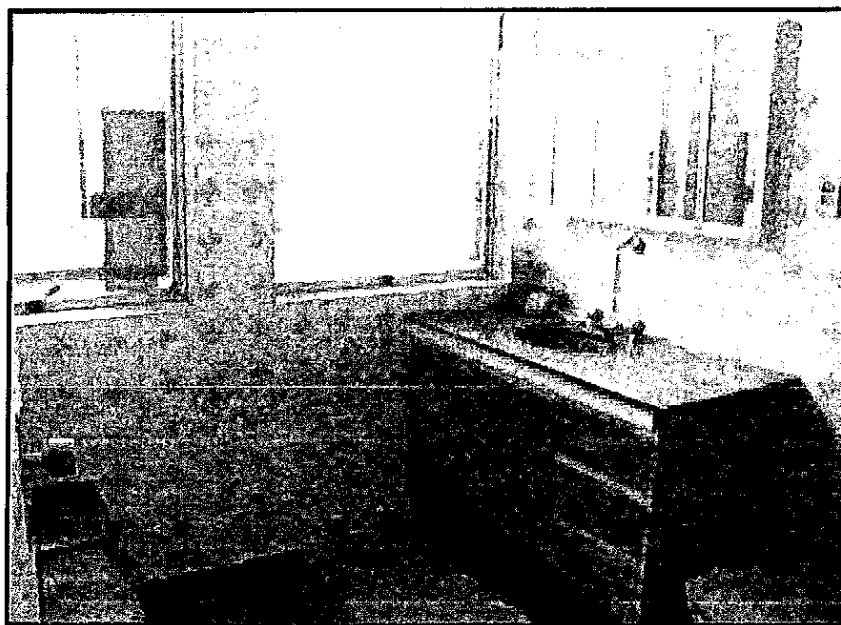
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

FOTO 36 – VISTA DE OUTRO BANHEIRO.

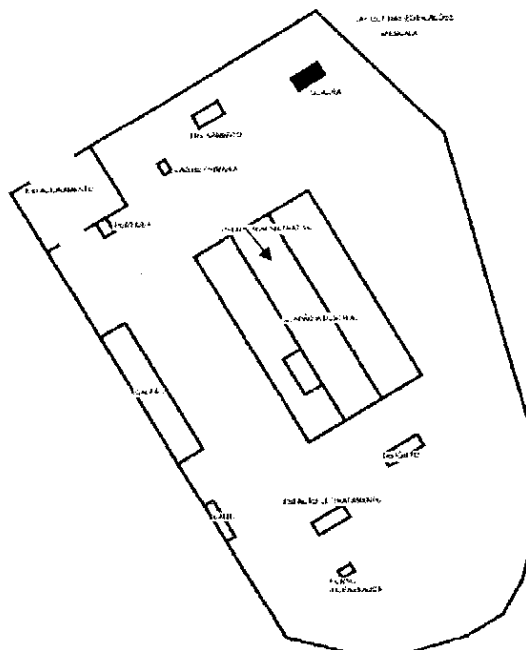


402
Jo.

Walmir Pereira Modotti

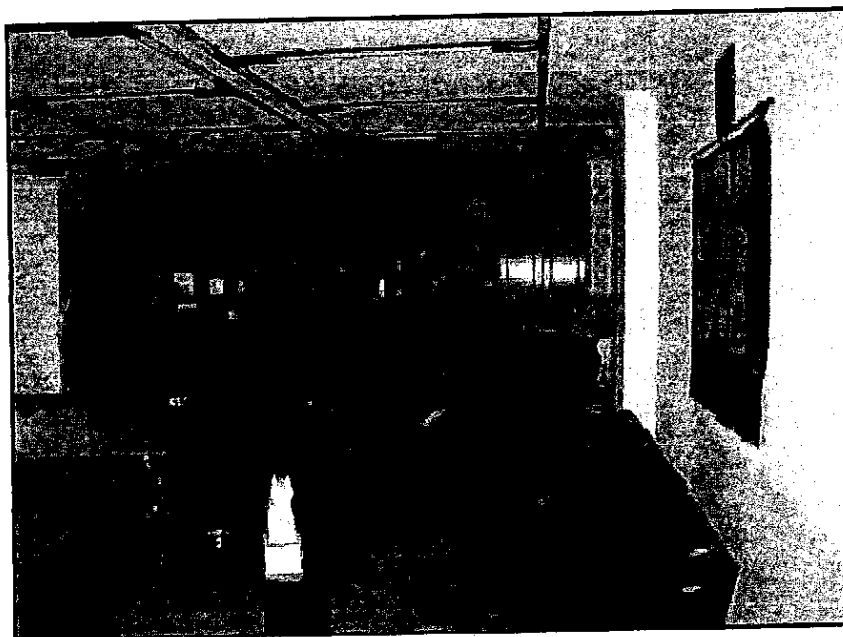
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

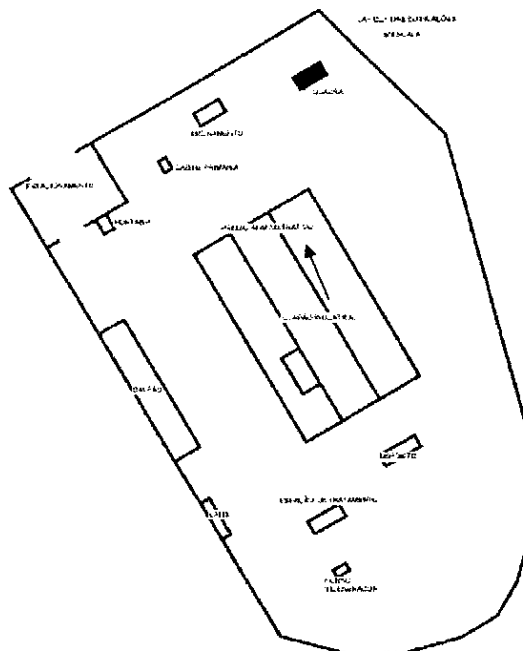
FOTO 37 – VISTA DA ALA DESTINADA A DIRETORIA.



Walmir Pereira Modotti

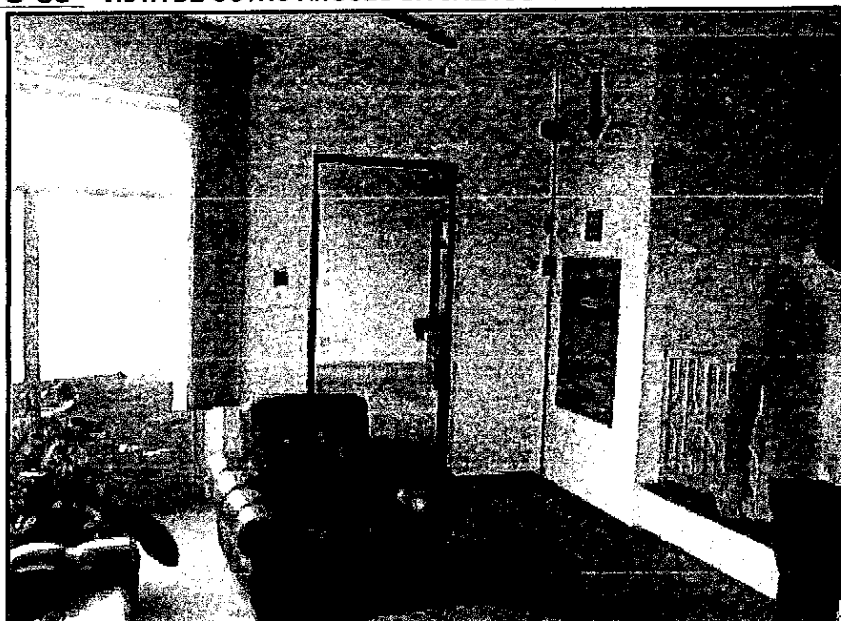
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

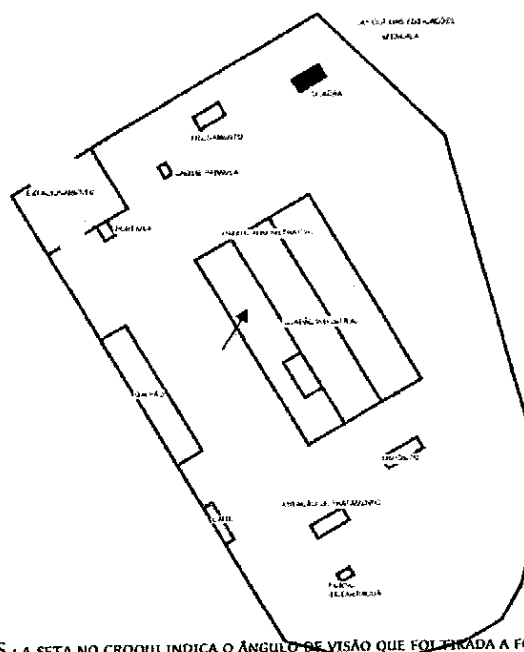
FOTO 39 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DA SALA DE REUNIÃO.



Walmir Pereira Modotti

**ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

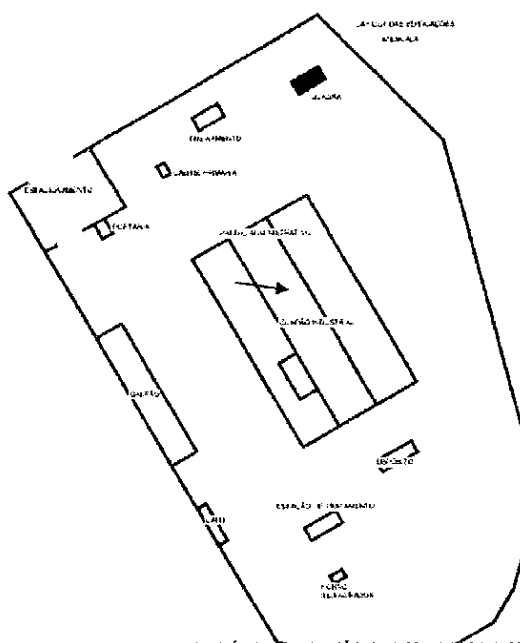
FOTO 42 – VISTA DA SALA DE DIRETORIA.



Walmir Pereira Modotti

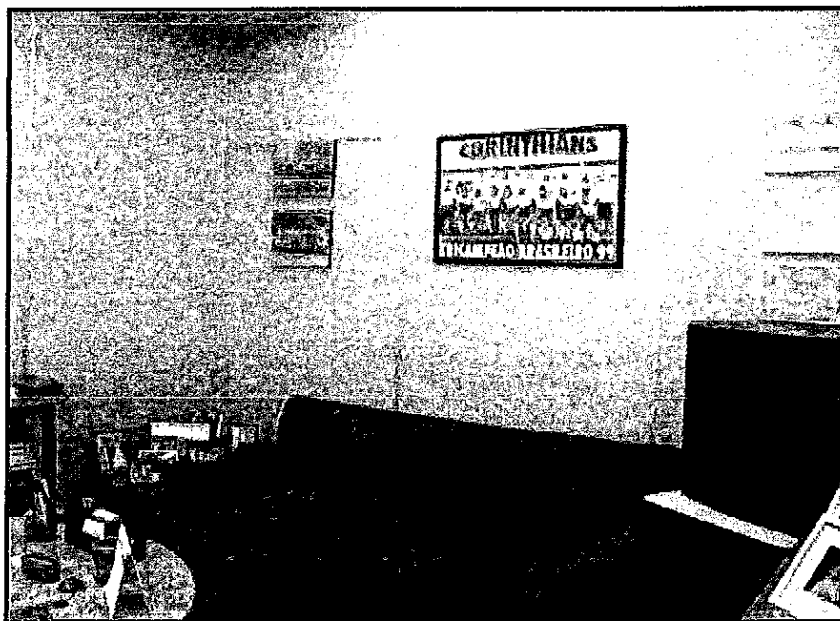
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI FEITA A FOTO

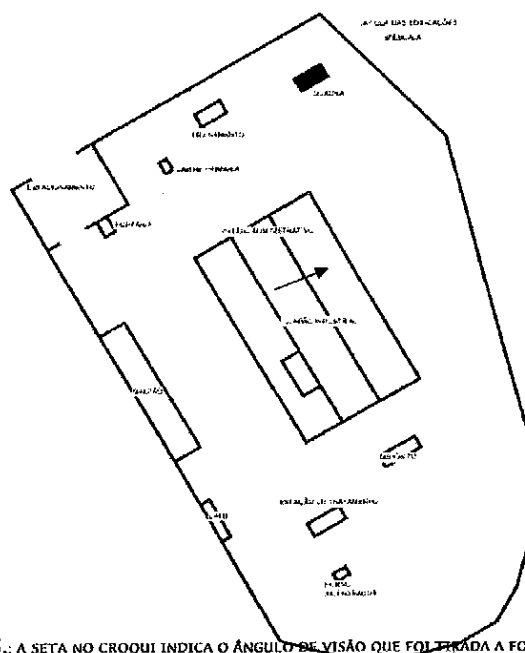
FOTO 44 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DA SALA DE DIRETORIA.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TOMADA A FOTO

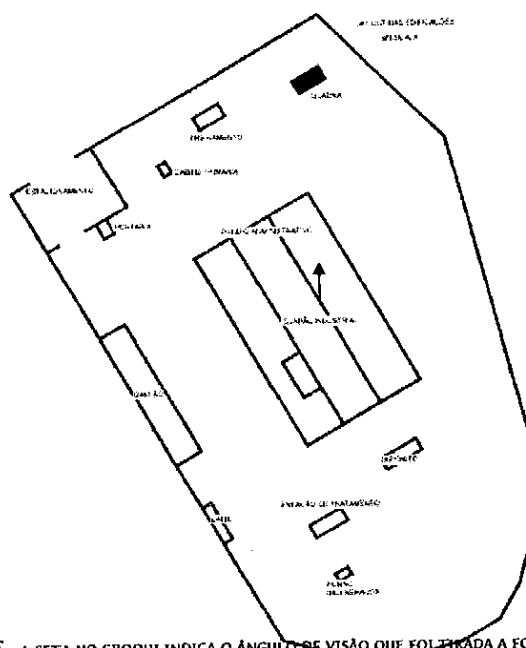
FOTO 45 - VISTA DA COZINHA.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOLTIADA A FOTO

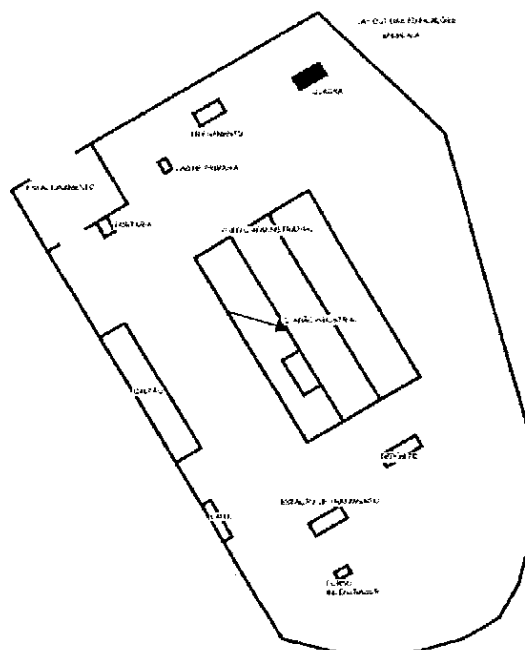
FOTO 46 - VISTA DE OUTRO ÂNGULO DA COZINHA.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

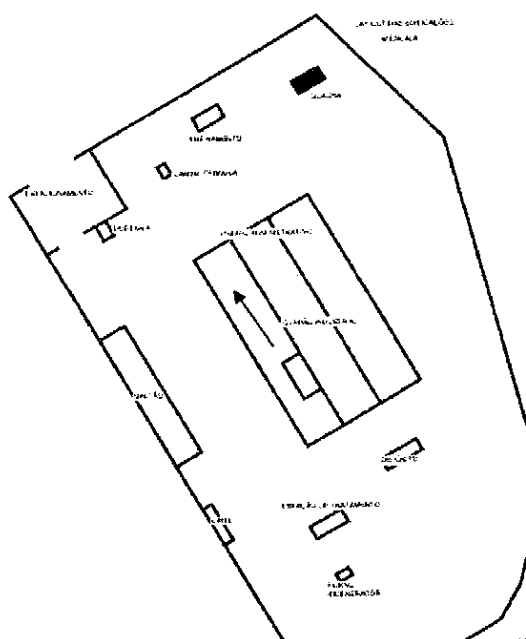
FOTO 47 - VISTA DO REFEITÓRIO DA DIRETORIA.



Walmir Pereira Modotti

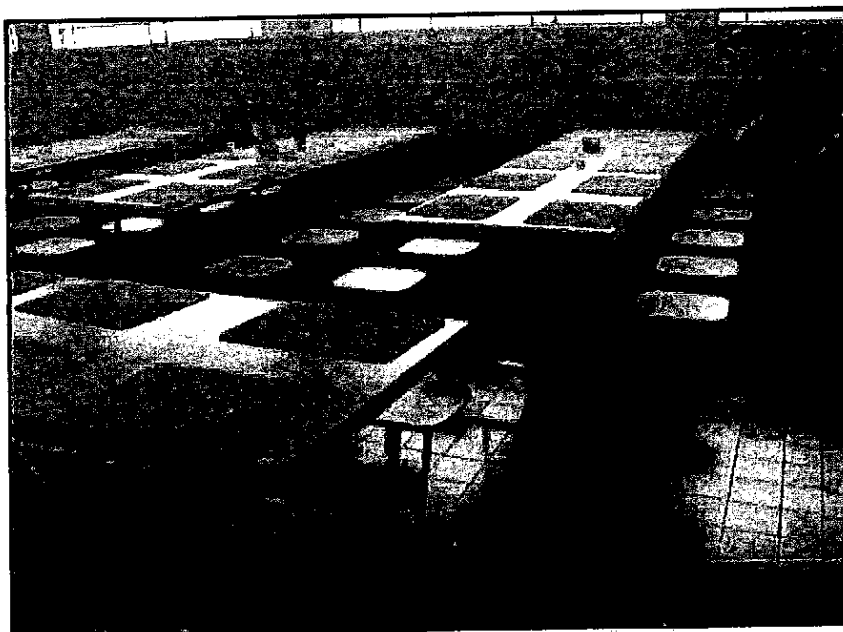
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

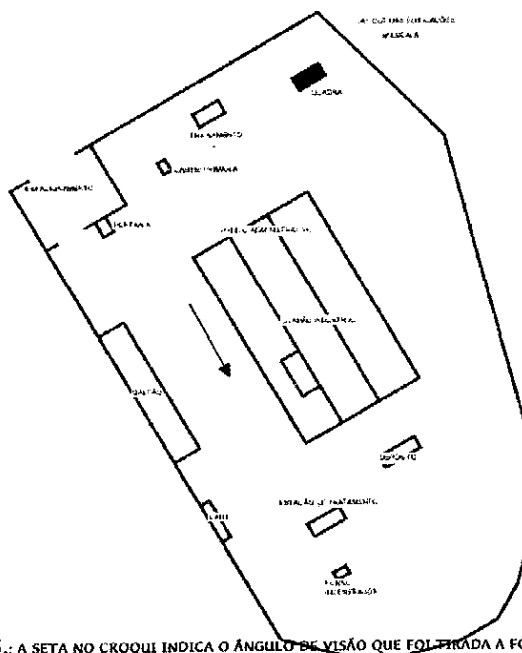
FOTO 49 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO REFEITÓRIO DOS FUNCIONÁRIOS.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOTOGRAFADA A FOTO

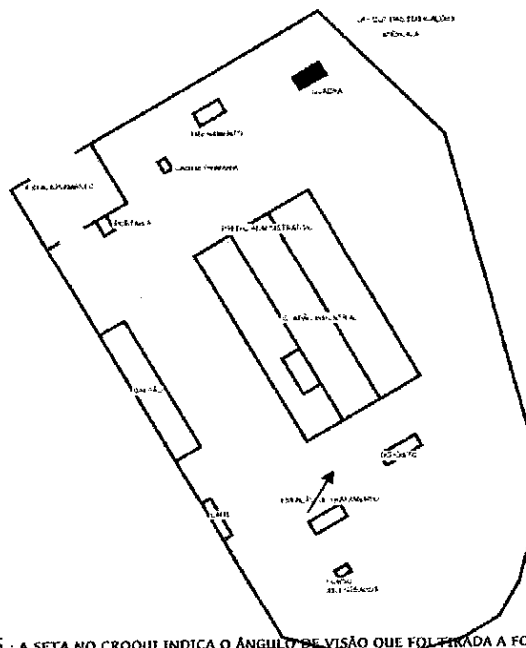
FOTO 50 – VISTA DA ÁREA EXTERNA E BALANÇA.



Walmir Pereira Modotti

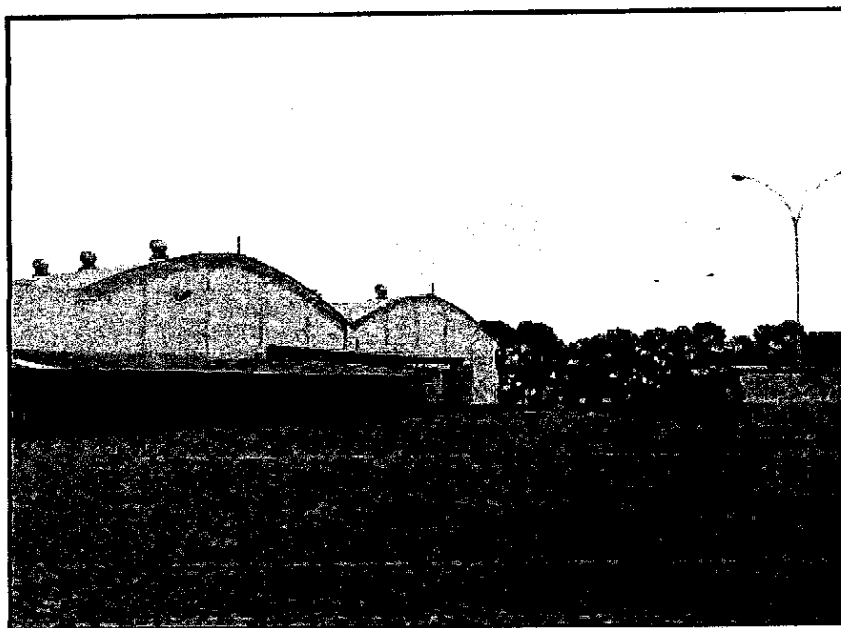
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

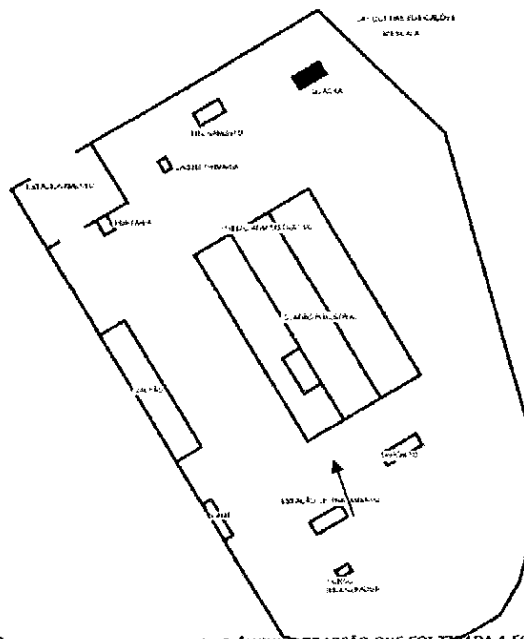
FOTO 51 – VISTA EXTERNA DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI FEITA A FOTO

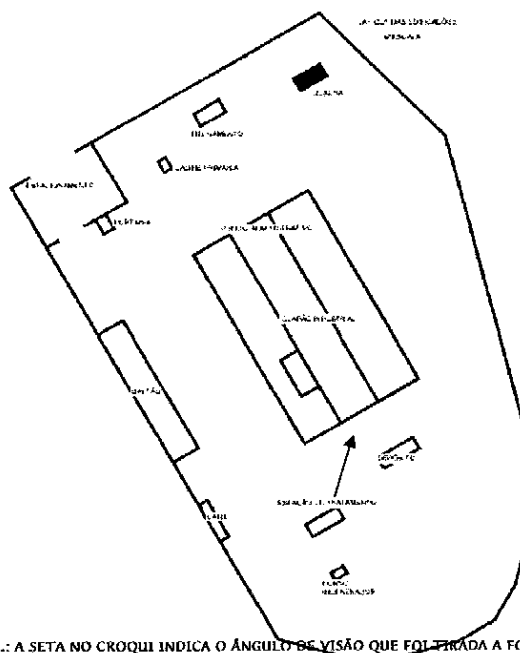
FOTO 52 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DA ÁREA EXTERNA DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

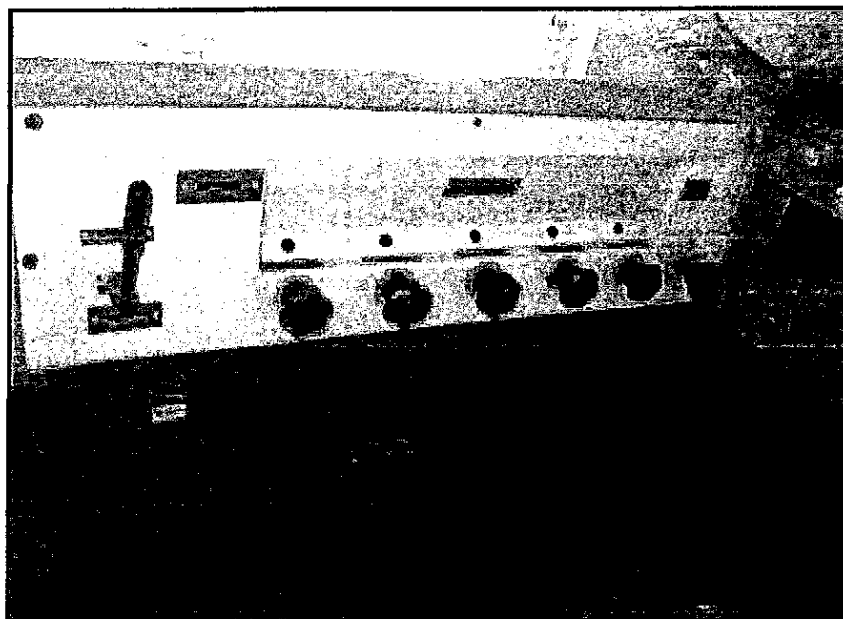
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI tirada A FOTO

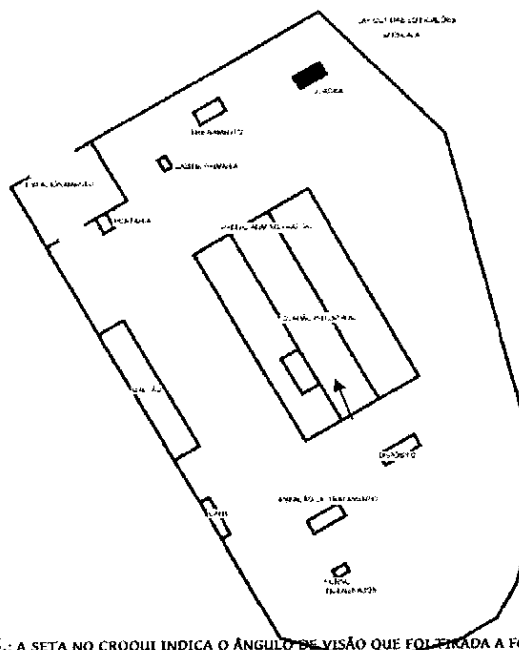
FOTO 54 – VISTA DA CASA DE COMANDO DA BALANÇA (CAPACIDADE 6 TONELADAS)



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI FEITA A FOTO

FOTO 56 - VISTA INTERNA DO GALPÃO INDUSTRIAL.

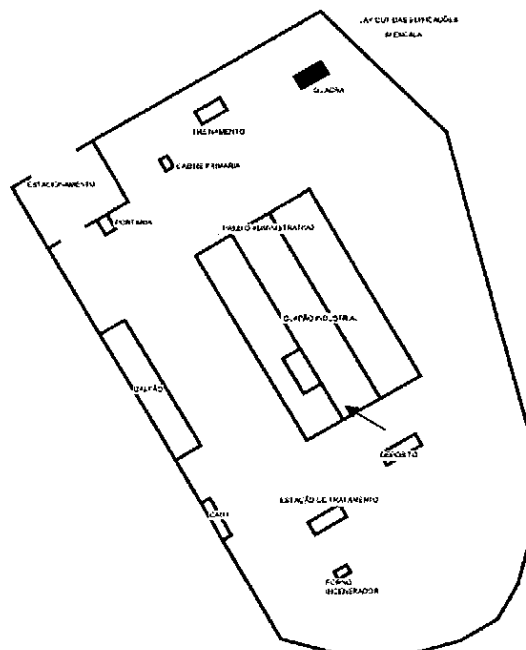


422
Jo.

Walmir Pereira Modotti

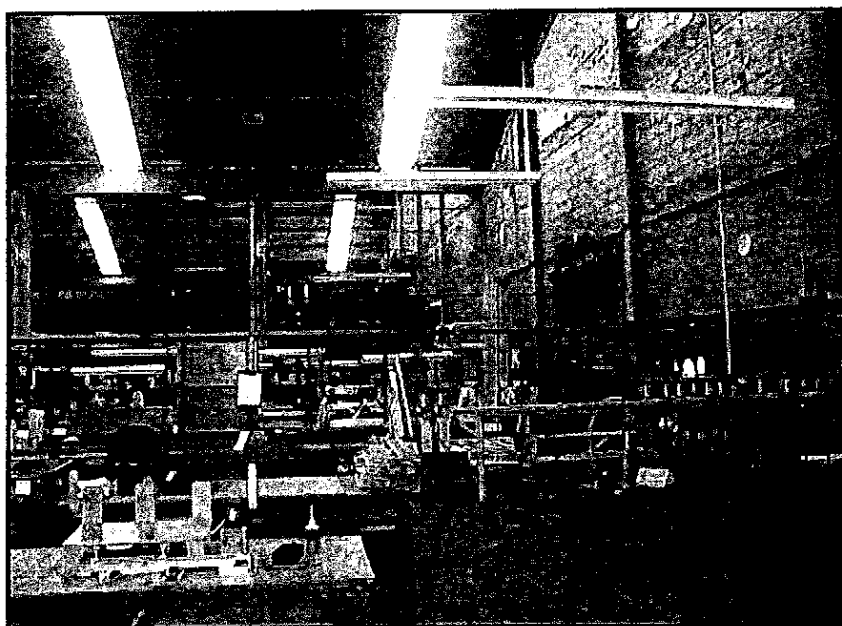
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

FOTO 58 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO GALPÃO INDUSTRIAL.

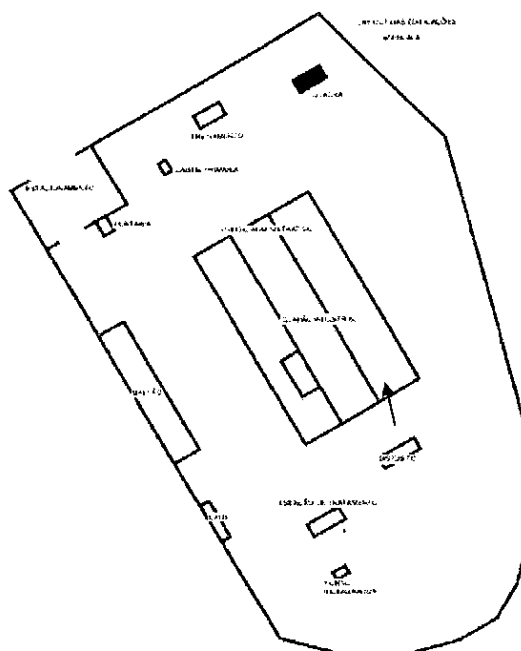


424
F.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

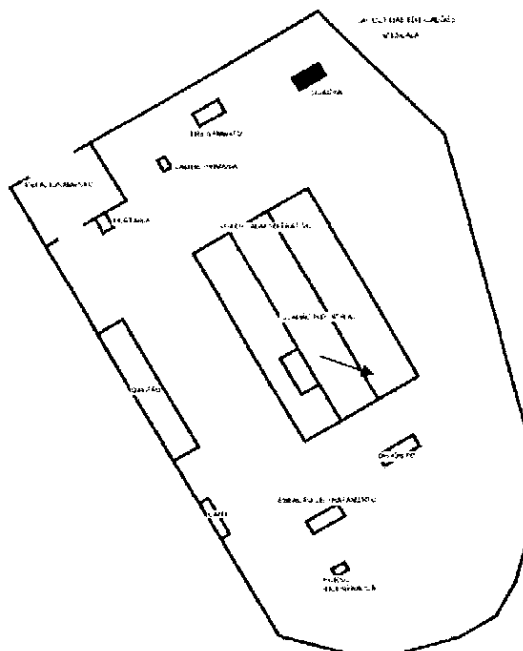
FOTO 59 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

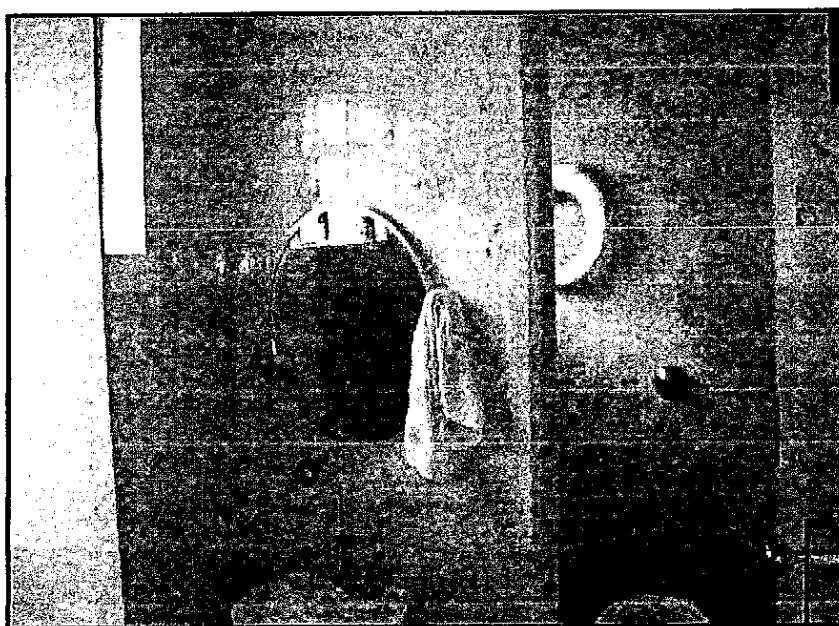
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

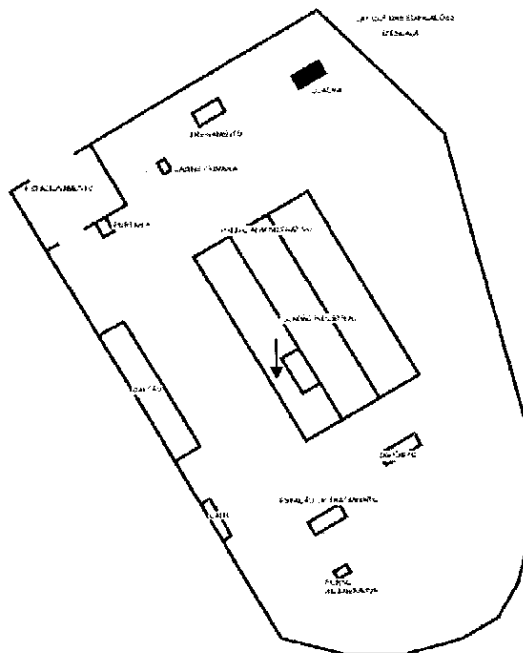
FOTO 61 – VISTA DO BANHEIRO.



Walmir Pereira Modotti

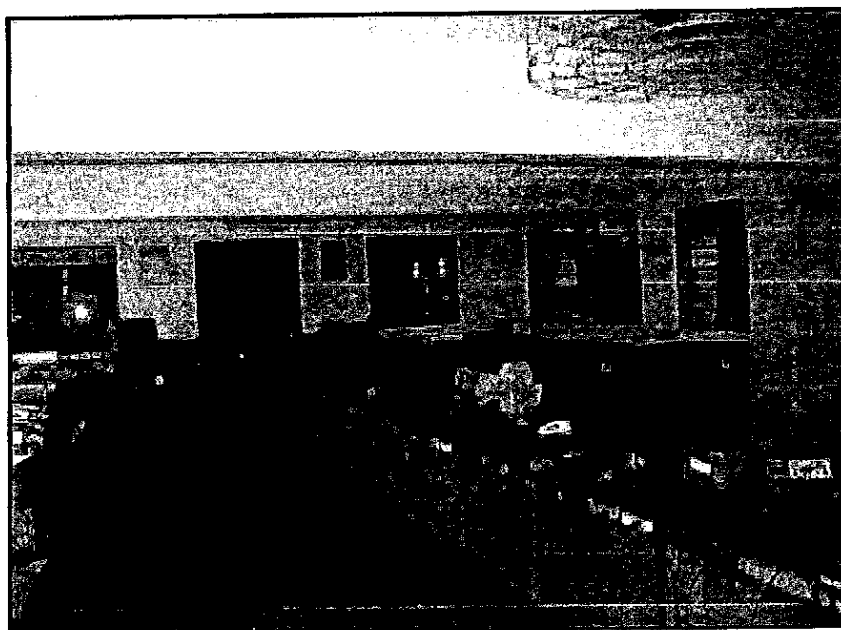
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

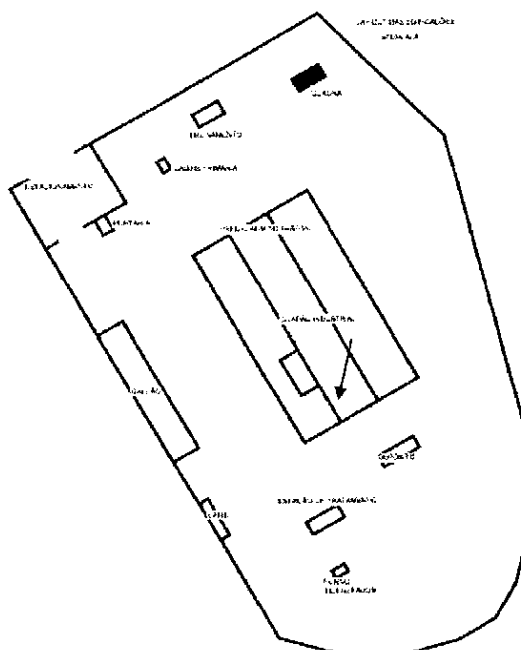
FOTO 62 – VISTA DA SALA DE TESTES.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

FOTO 63 – VISTA DO LABORATÓRIO E SETOR DE ENGENHARIA.



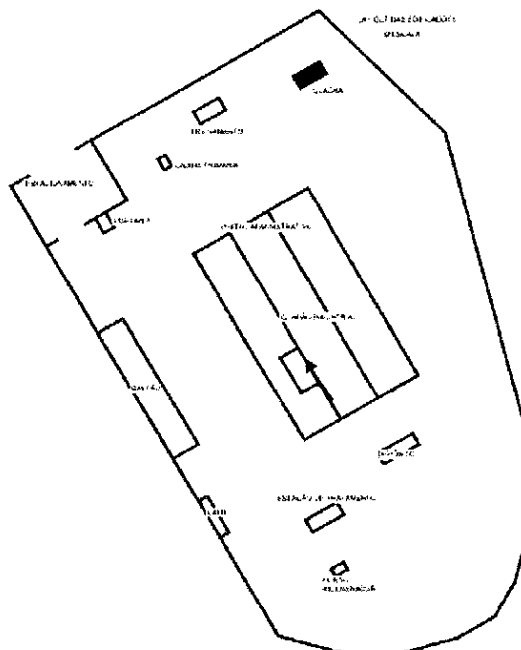
429
Jo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROSSETO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/12/2016 às 10:04, sob o número WIAQ167005955002. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000339-93.2014.8.26.0278 e código LYYEkjr1.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

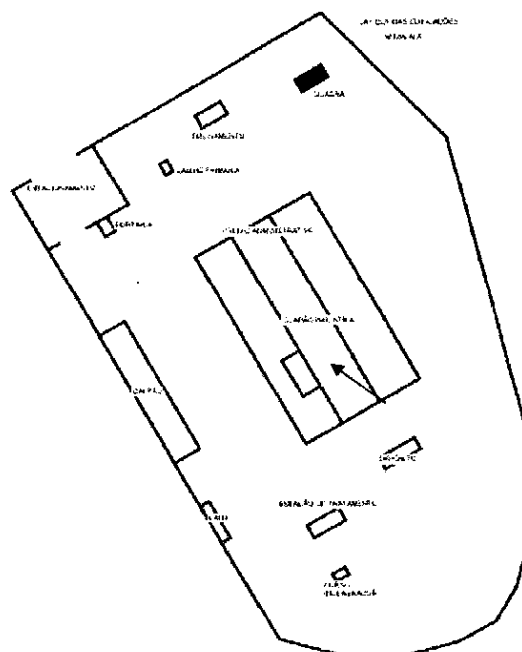
FOTO 65 – VISTA INTERNA DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

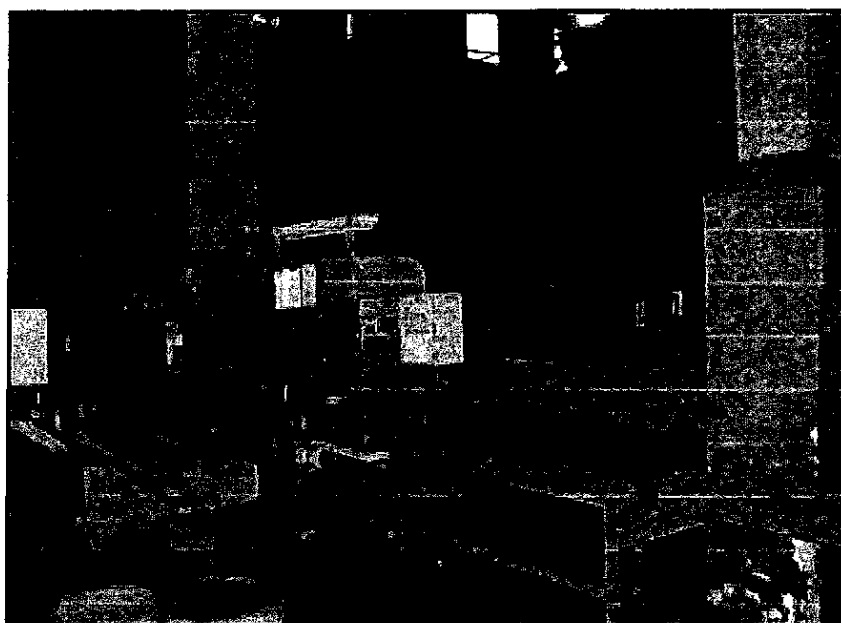
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

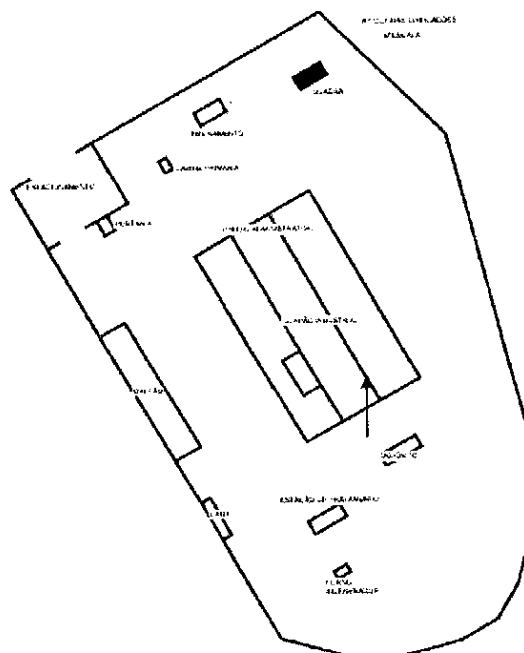
FOTO 66 – VISTA INTERNA DE OUTRO ÂNGULO DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

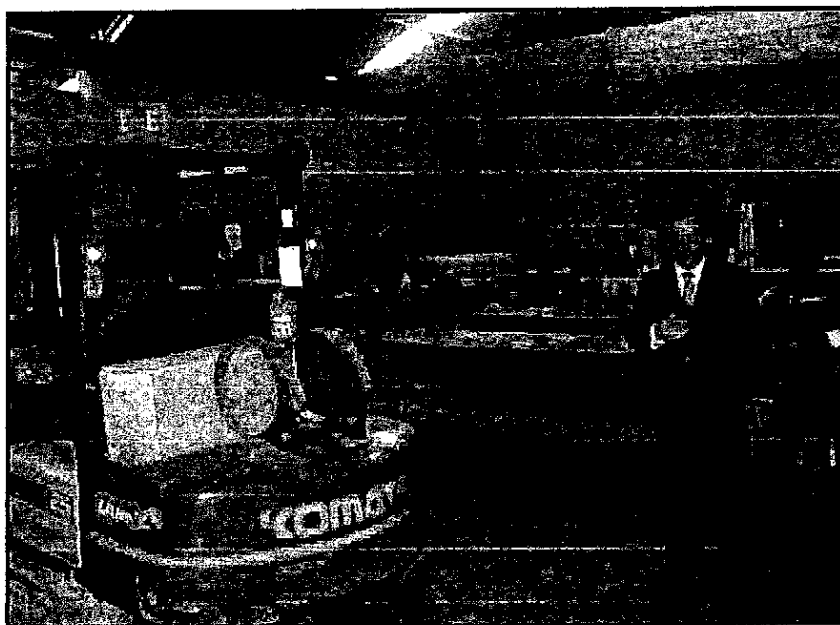
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

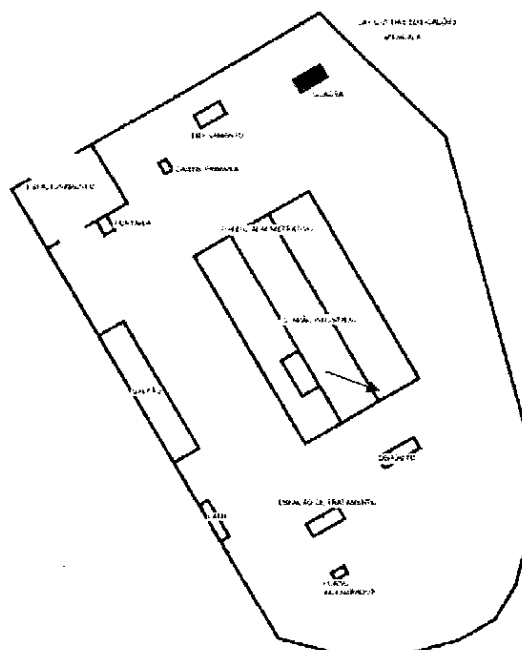
FOTO 67 – OUTRA VISTA INTERNA DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

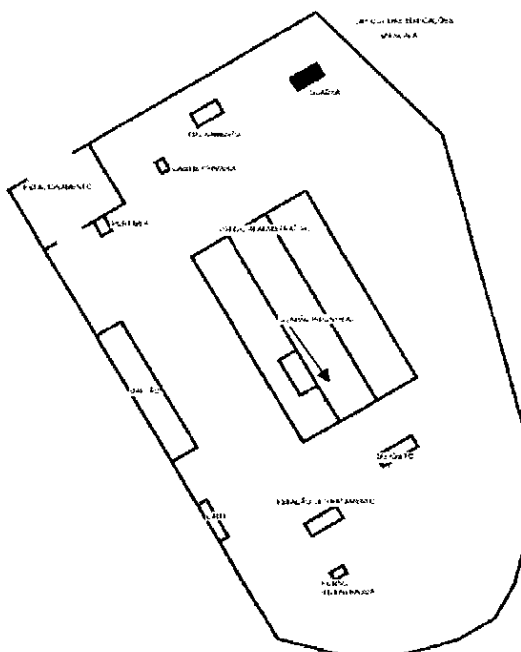
FOTO 70 – VISTA INTERNA DE OUTRO ÂNGULO DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

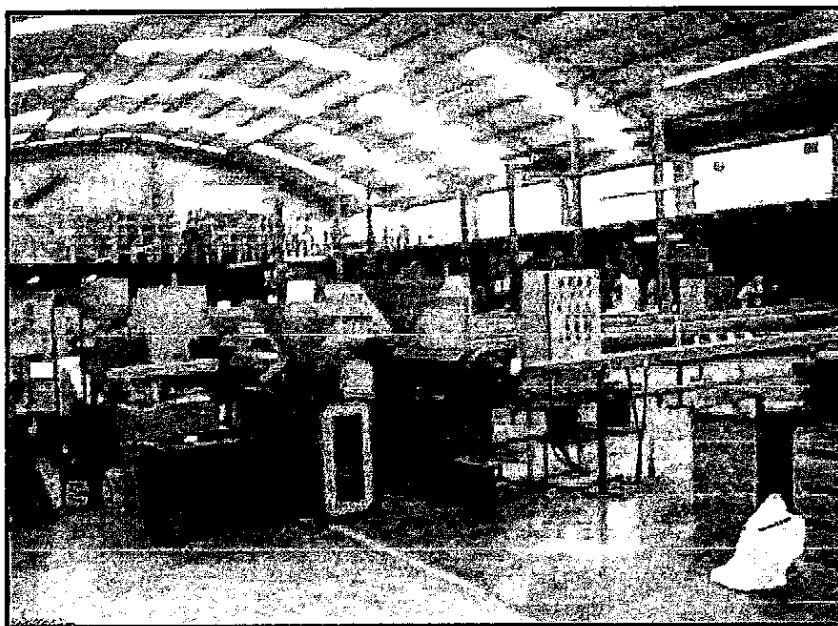
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

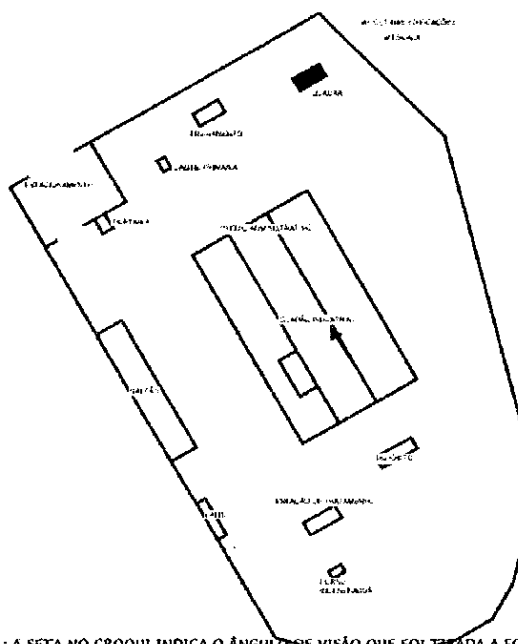
FOTO 71 – VISTA INTERNA DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

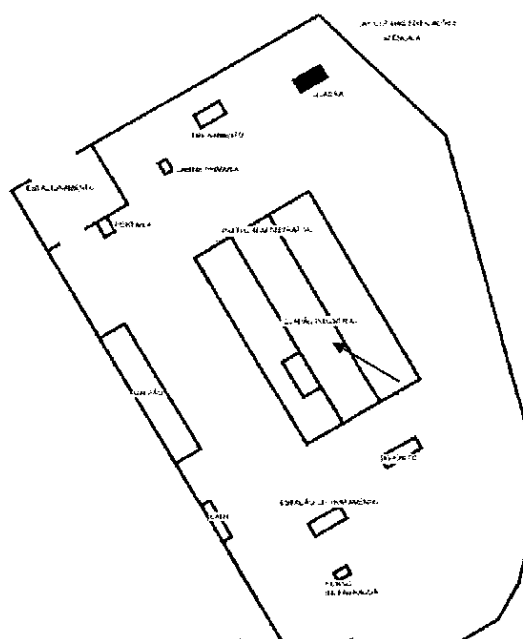
FOTO 72 – VISTA INTERNA DE OUTRO ÂNGULO DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TERADA A FOTO

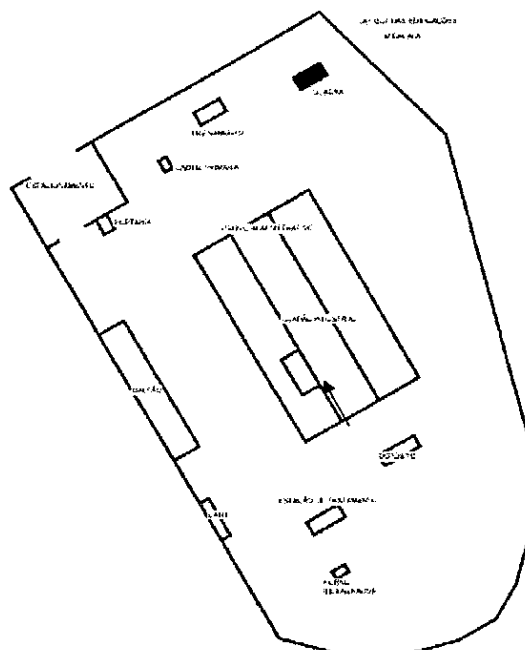
FOTO 74 – OUTRA VISTA INTERNA DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

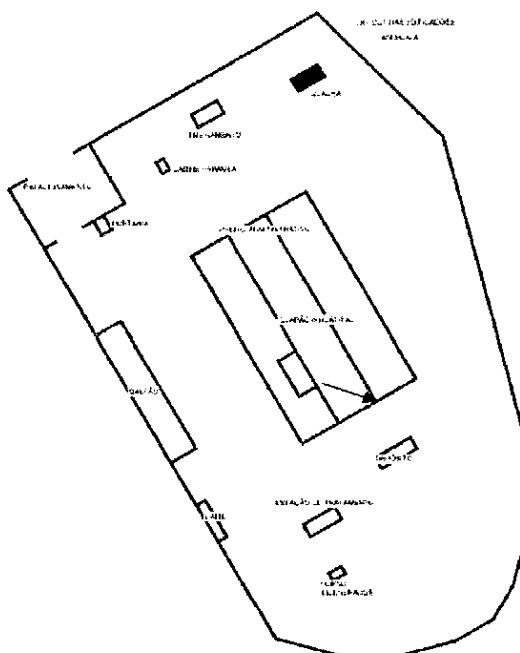
FOTO 76 – VISTA INTERNA DE OUTRO ÂNGULO DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

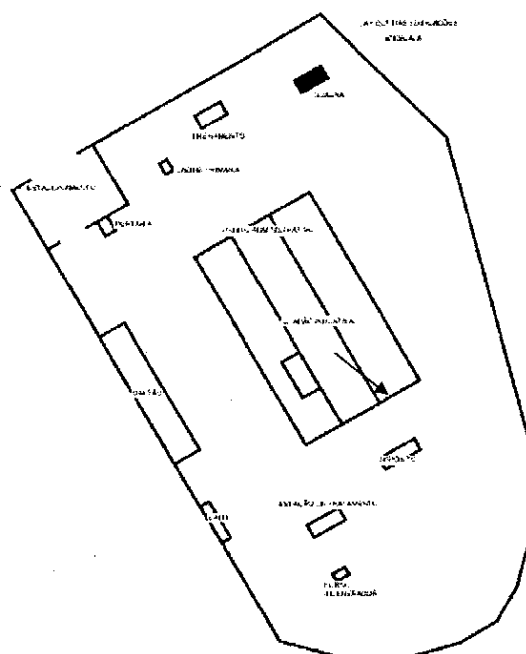
FOTO 79 – VISTA INTERNA DO GALPÃO INDUSTRIAL.



Walmir Pereira Modotti

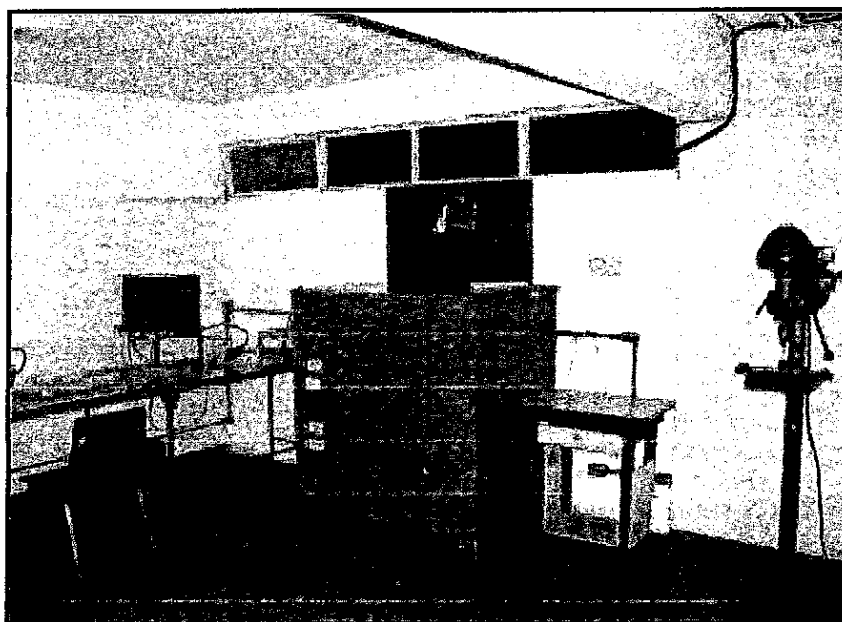
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

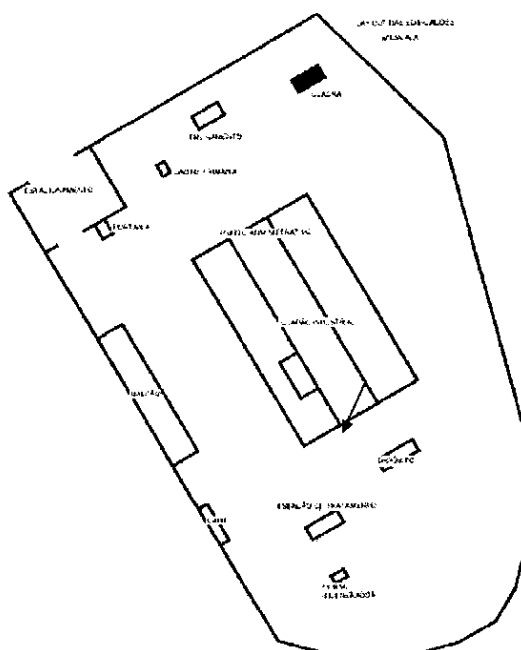
FOTO 81 – VISTA DA SALA DE TESTES.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

FOTO 82- VISTA DO VESTIÁRIO.

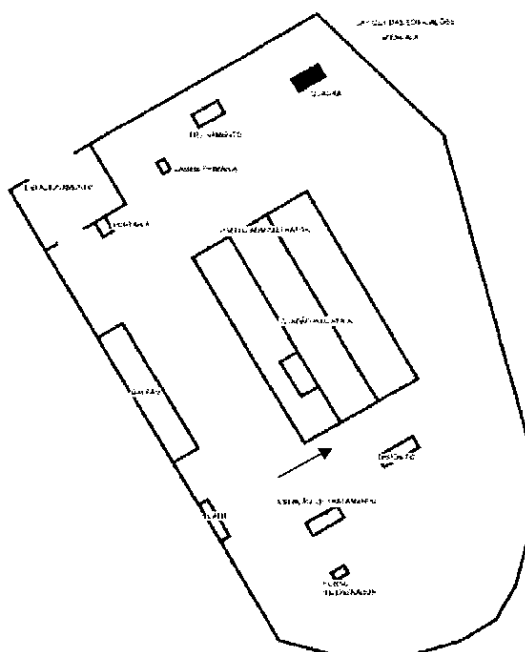


448
Jr.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

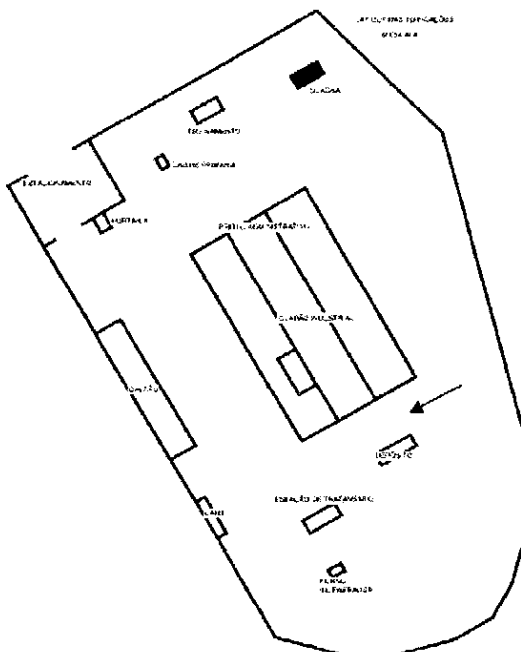
FOTO 83 – VISTA DA ÁREA DE CARGA E DESCARGA (DOCA).



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

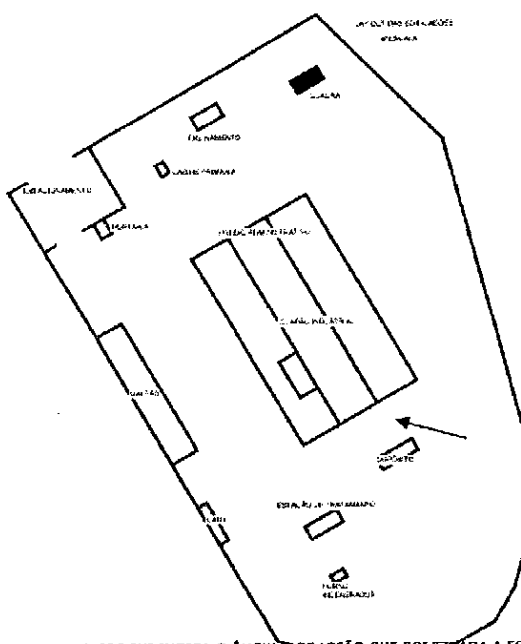
FOTO 85 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DA ÁREA INTERNA PAVIMENTADA.



Walmir Pereira Modotti

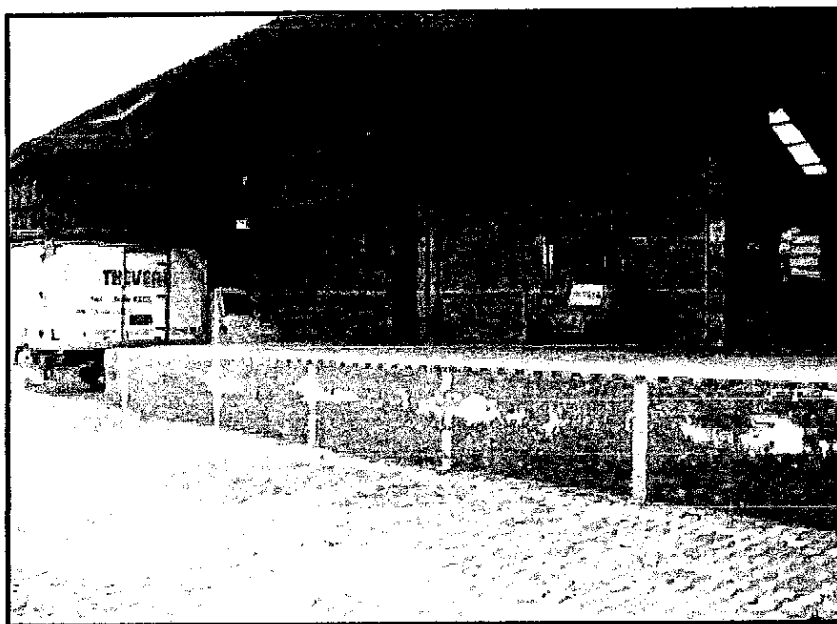
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

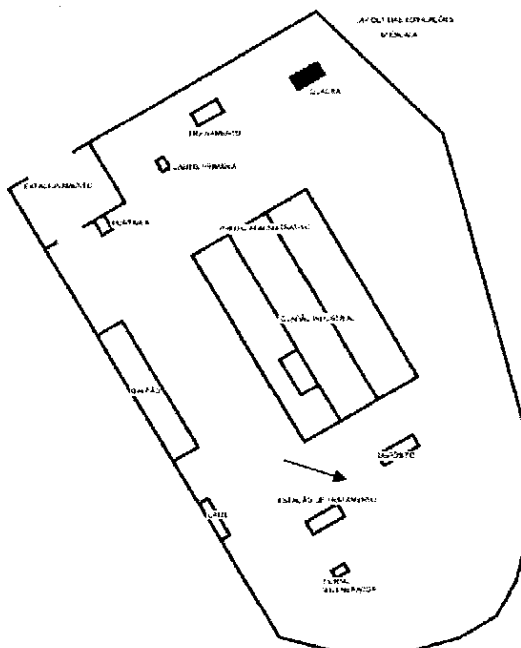
FOTO 86 – VISTA DA ÁREA DE CARGA E DESCARGA (DOCA).



Walmir Pereira Modotti

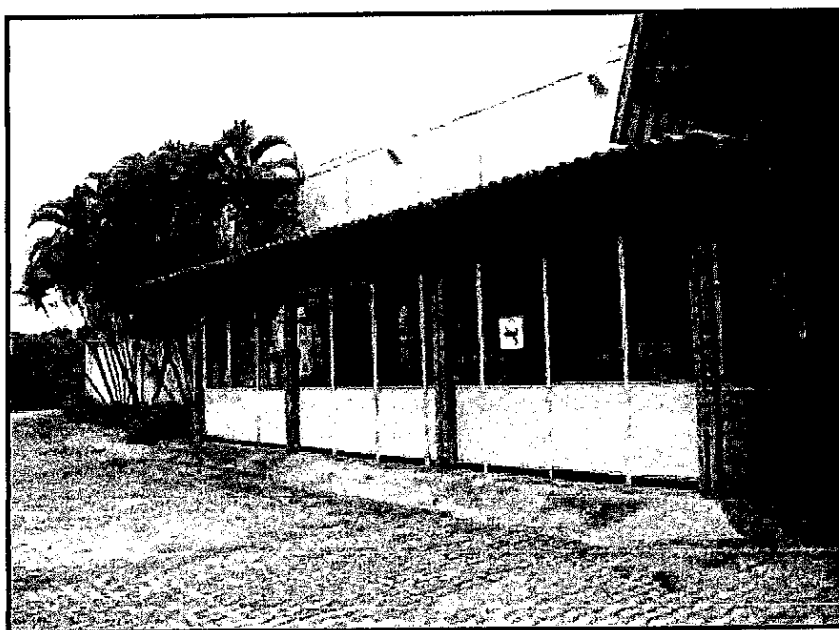
**ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D**

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

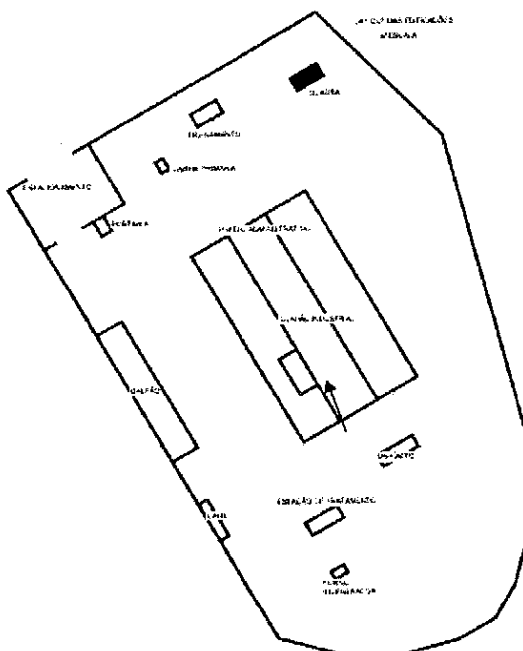
FOTO 87 – VISTA DO DEPÓSITO DE GÁS.



Walmir Pereira Modotti

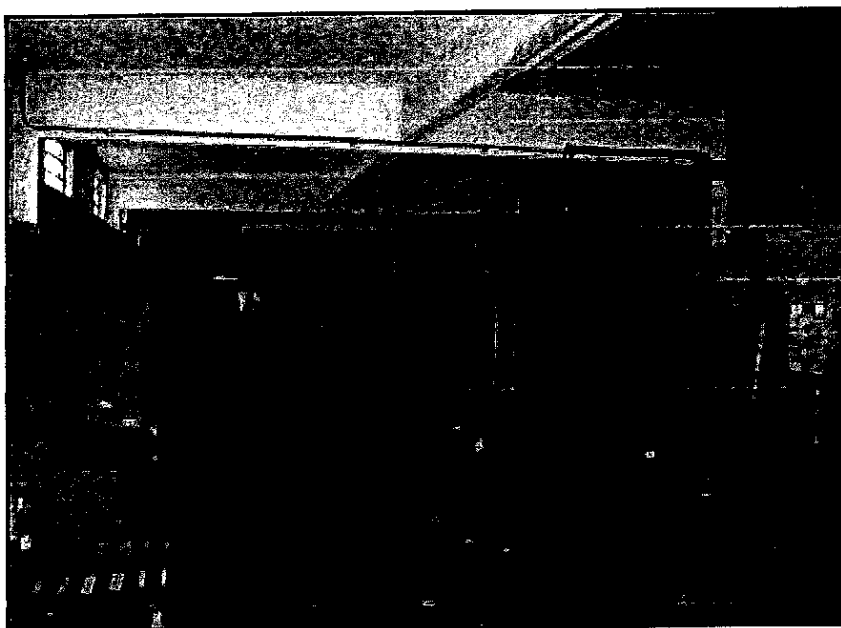
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

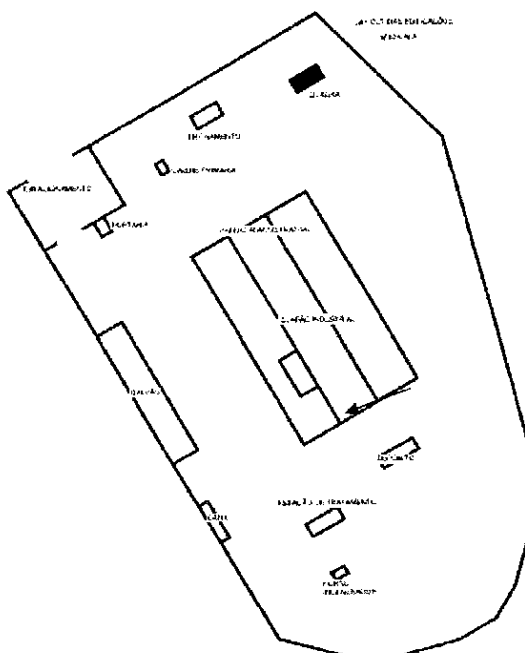
FOTO 88 - VISTA DO GALPÃO NO PISO INFERIOR.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 12B.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

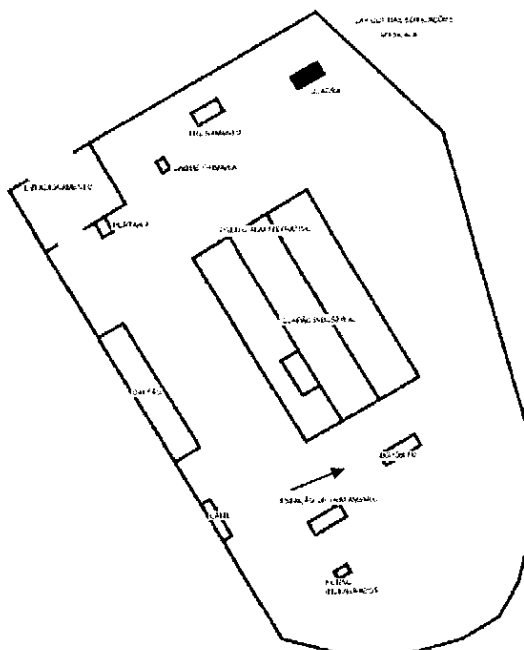
FOTO 91 – VISTA INTERNA DE OUTRO ÂNGULO DO PISO INFERIOR DO GALPÃO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

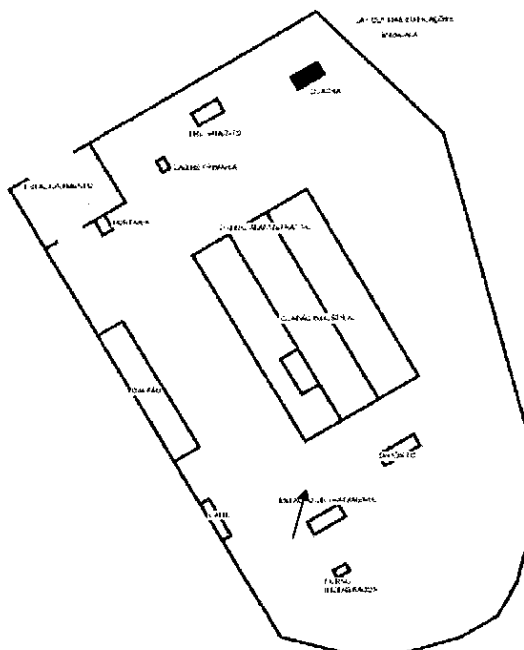
FOTO 92 – VISTA DA ÁREA DE CARGA E DESCARGA (DOCA).



Walmir Pereira Modotti

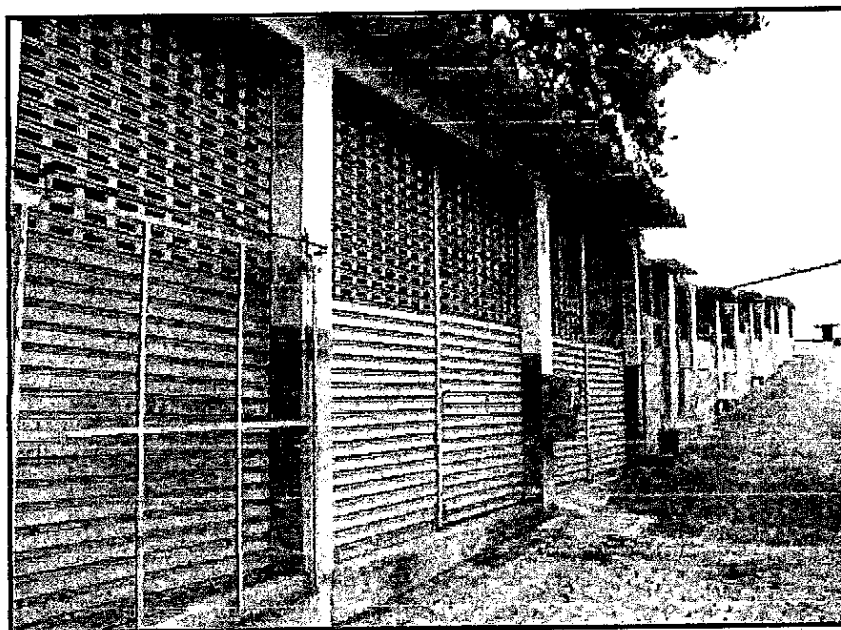
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

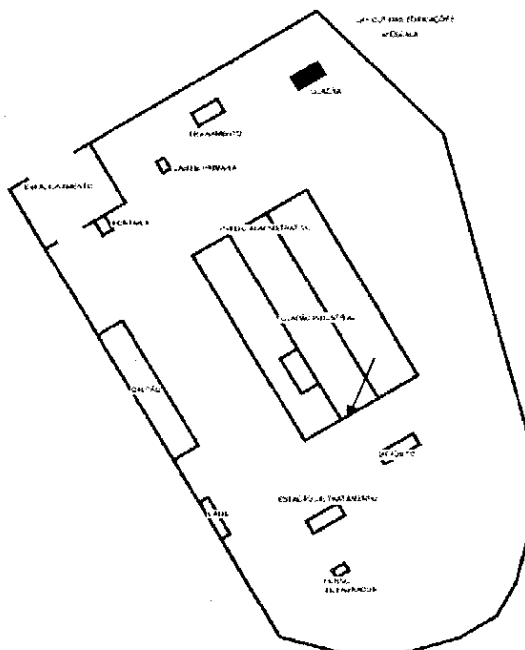
FOTO 94 – VISTA EXTERNA DE OUTRO GALPÃO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

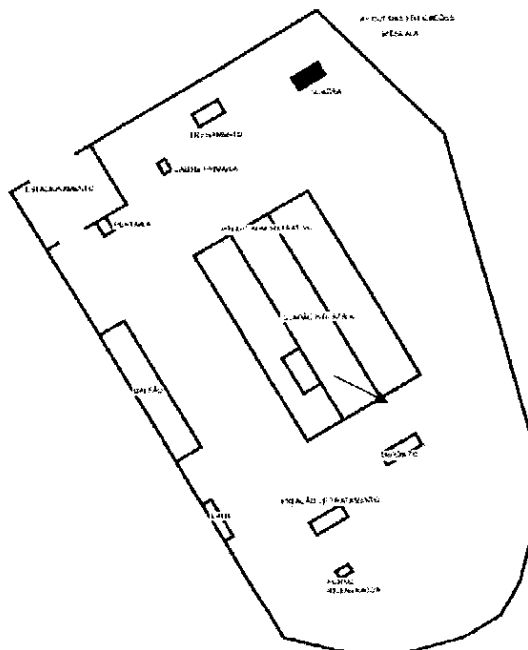
FOTO 95 – VISTA INTERNA DO GALPÃO (SETOR DE PINTURA).



Walmir Pereira Modotti

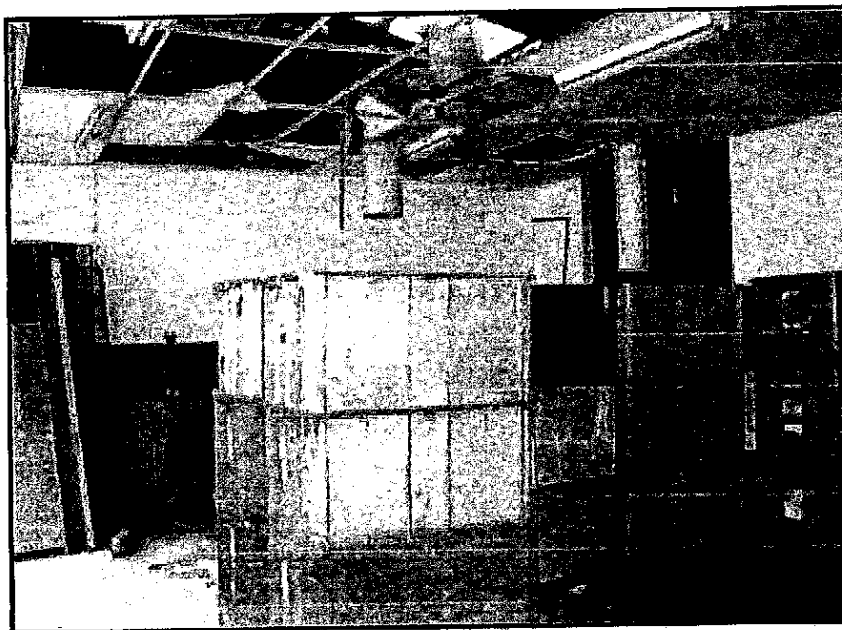
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

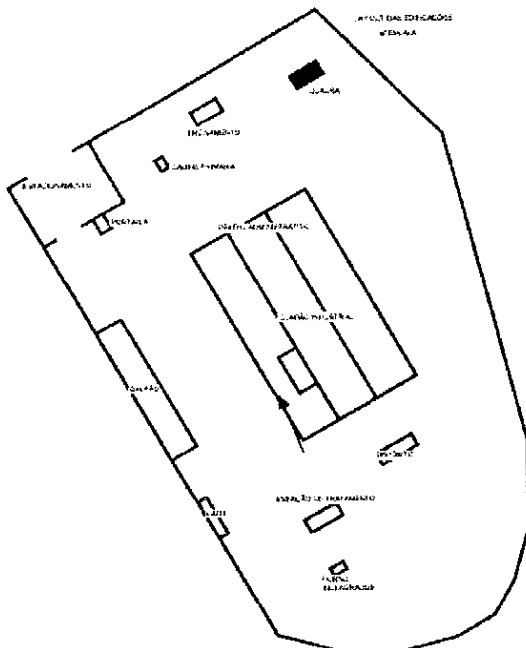
FOTO 96 – VISTA INTERNA DO OUTRO GALPÃO (DEPÓSITO).



Walmir Pereira Modotti

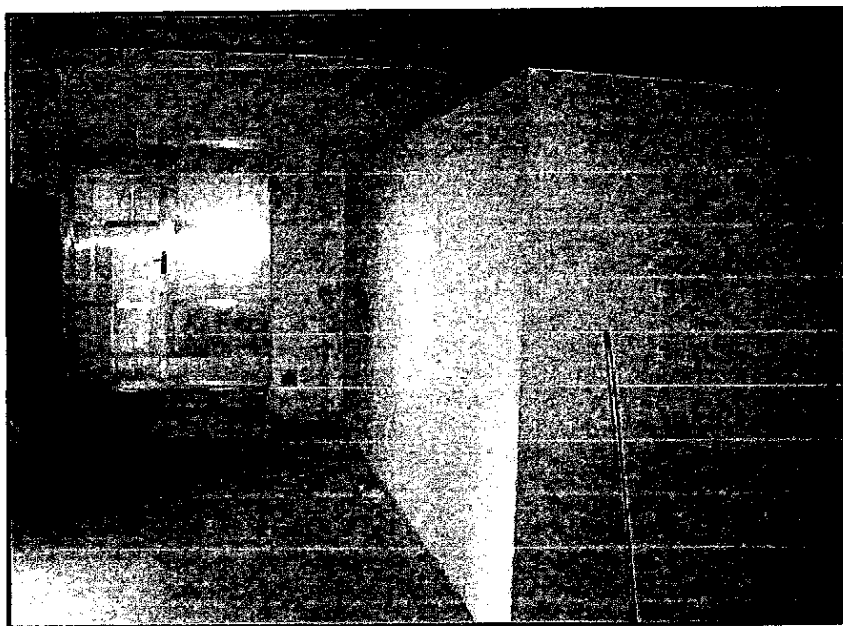
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

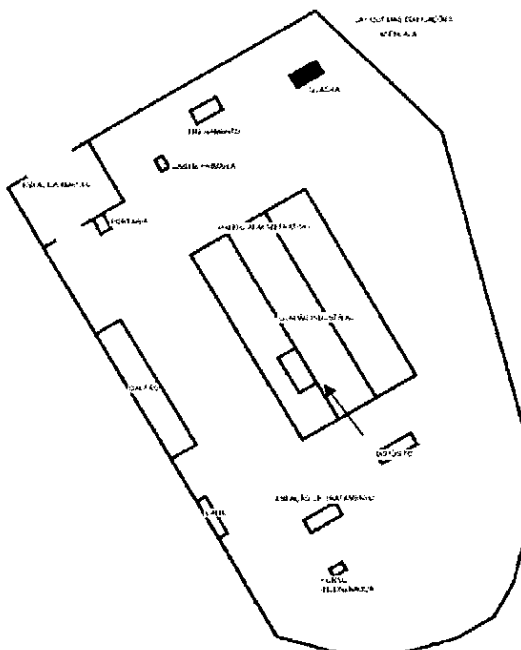
FOTO 100 - VISTA DO CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.



Walmir Pereira Modotti

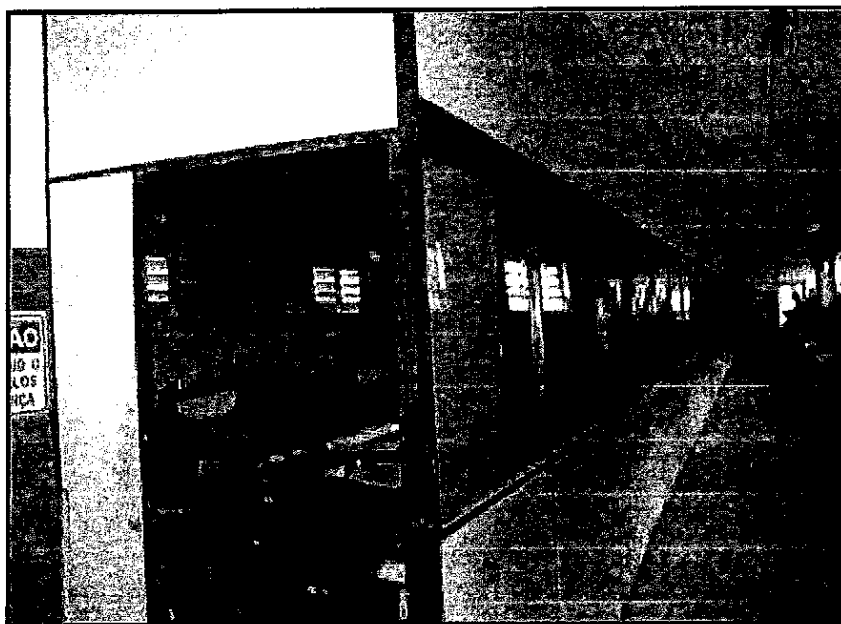
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

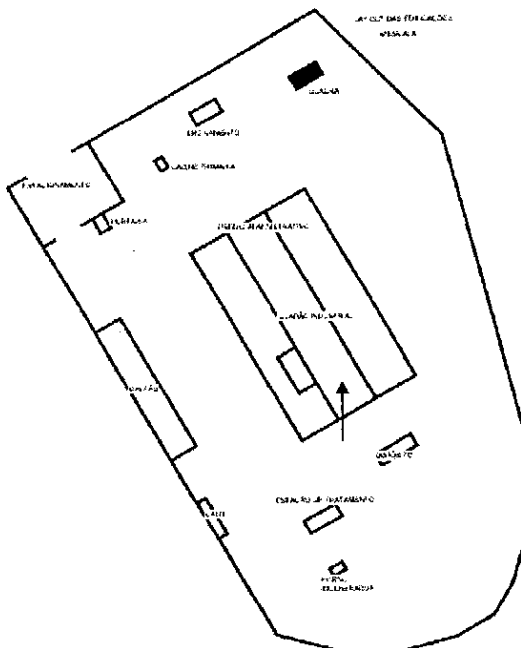
FOTO 101 – VISTA DO ESCRITÓRIO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

FOTO 102 - VISTA DE OUTRO ESCRITÓRIO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

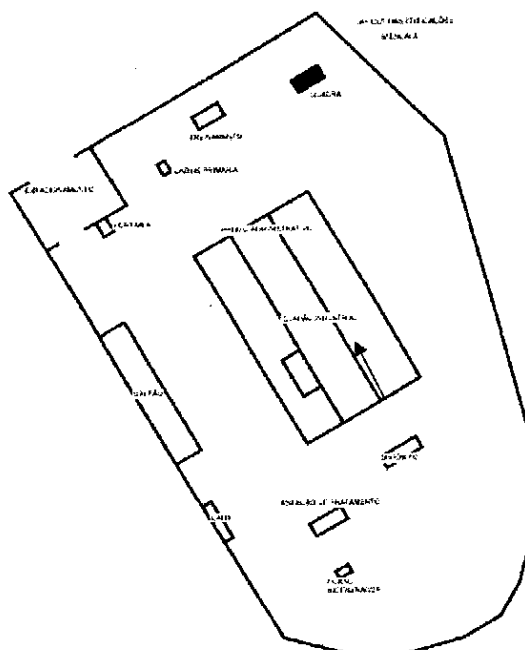
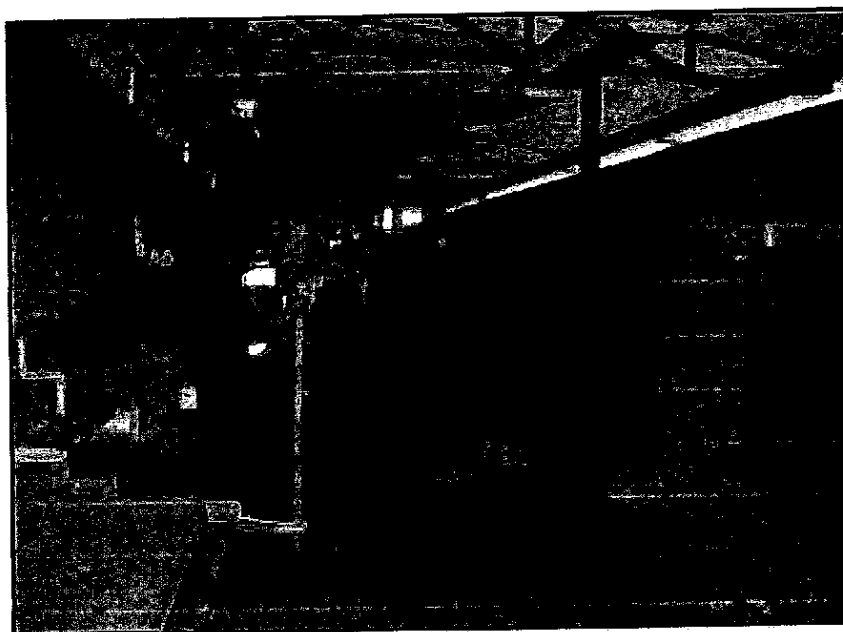


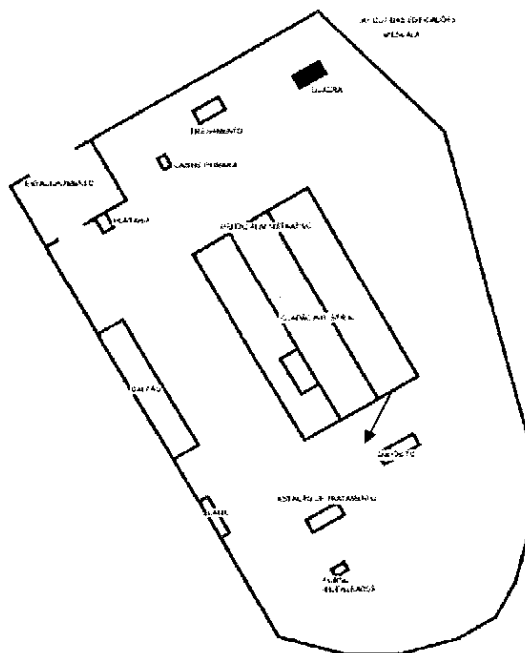
FOTO 104 – VISTA INTERNA DE OUTRO ÂNGULO DO GALPÃO.



Walmir Pereira Modotti

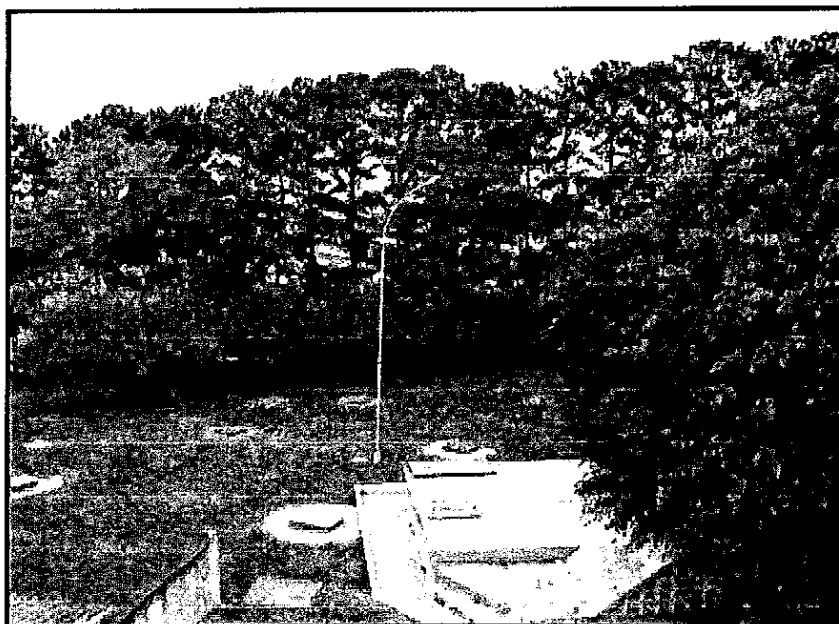
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

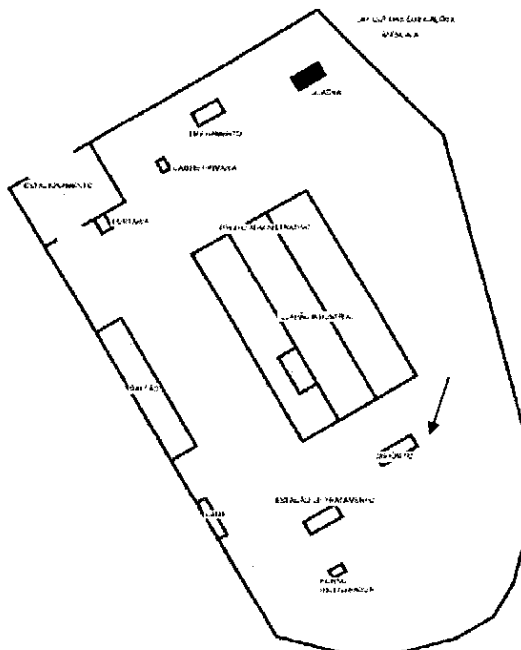
FOTO 110 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DA ÁREA LIVRE NOS FUNDOS.



Walmir Pereira Modotti

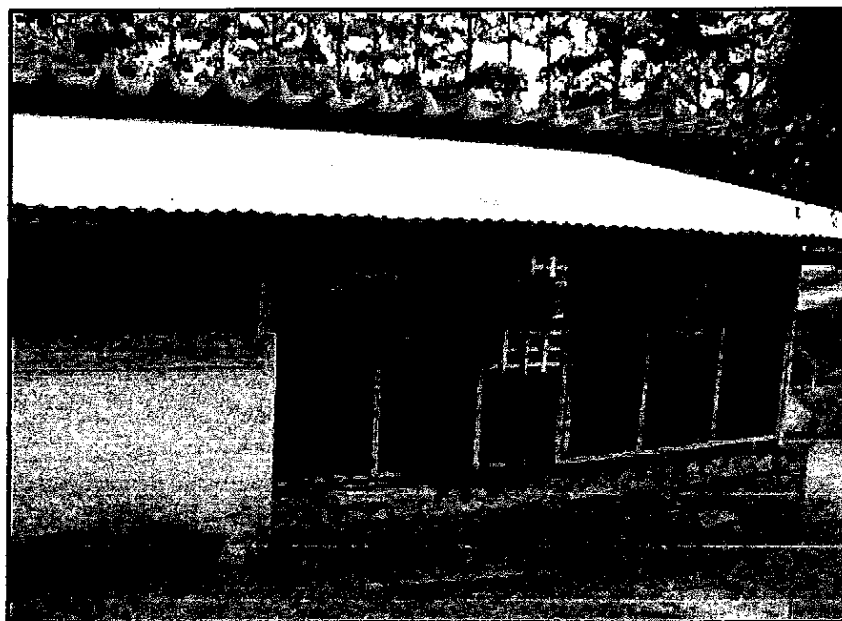
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

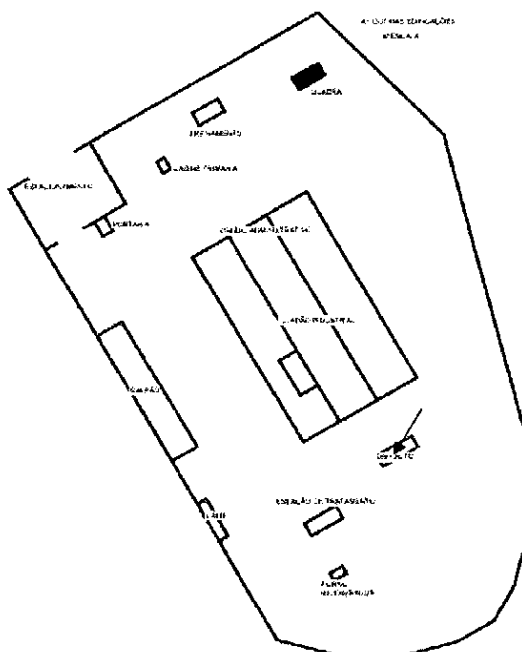
FOTO 111 – VISTA DO DEPÓSITO DE RESÍDUOS.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

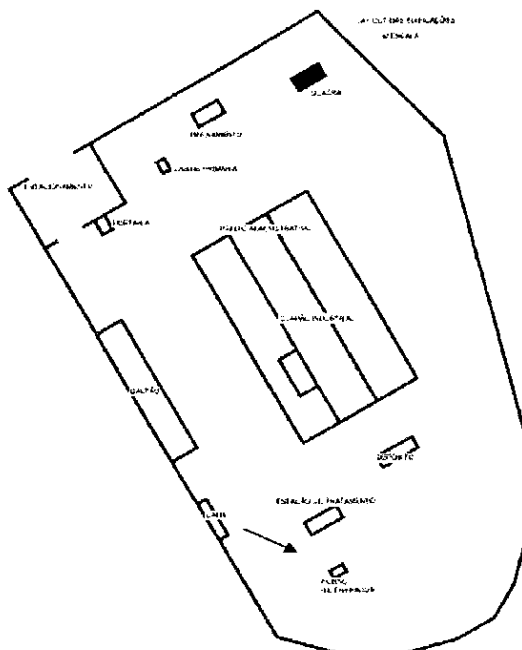
FOTO 112 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO DEPÓSITO DE RESÍDUOS.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

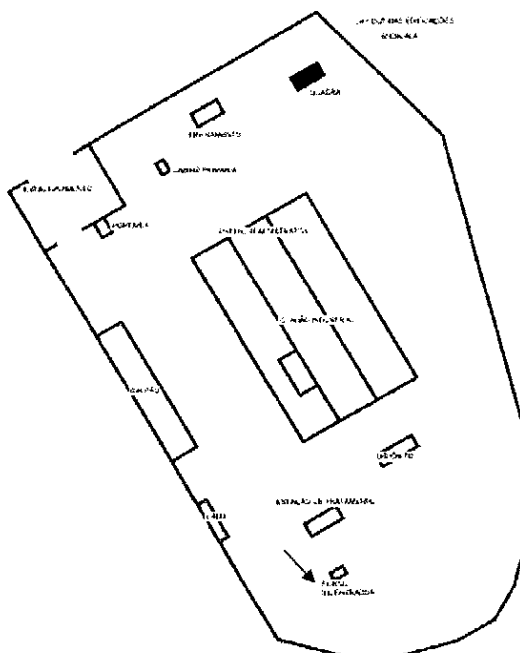
FOTO 113 – VISTA DA ÁREA DO INCINERADOR.



Walmir Pereira Modotti

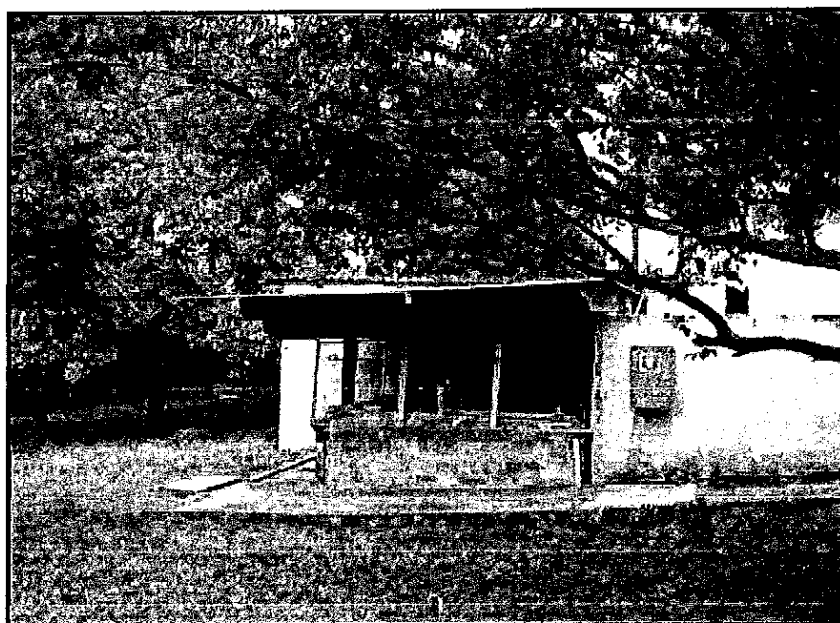
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

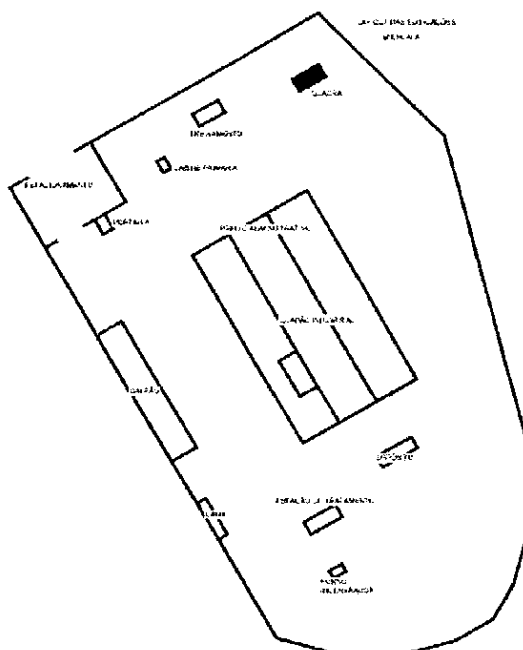
FOTO 114 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO INCINERADOR.



Walmir Pereira Modotti

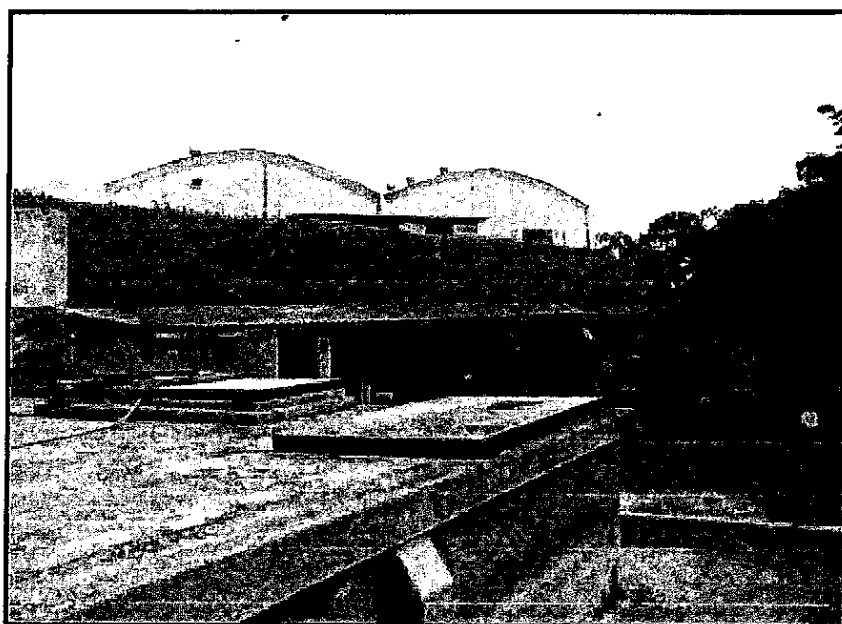
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

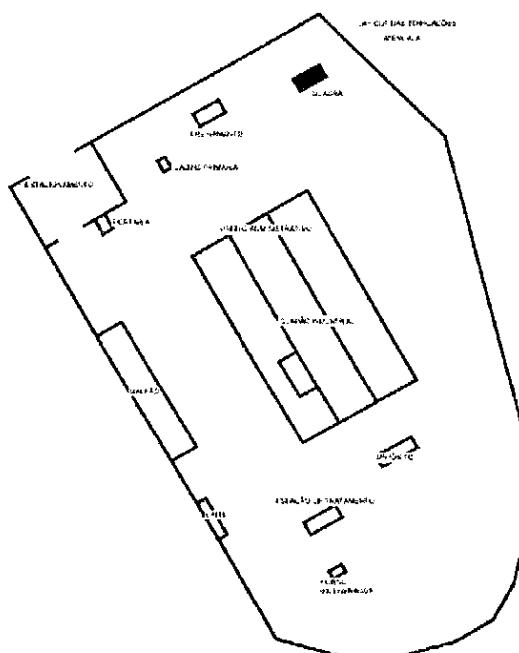
FOTO 115- VISTA DA CAIXA D'ÁGUA.



Walmir Pereira Modotti

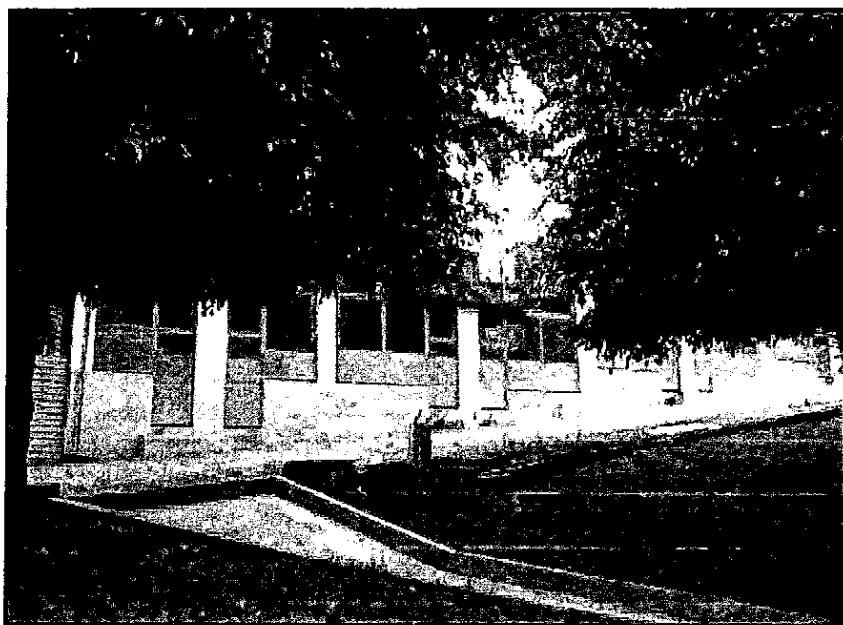
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

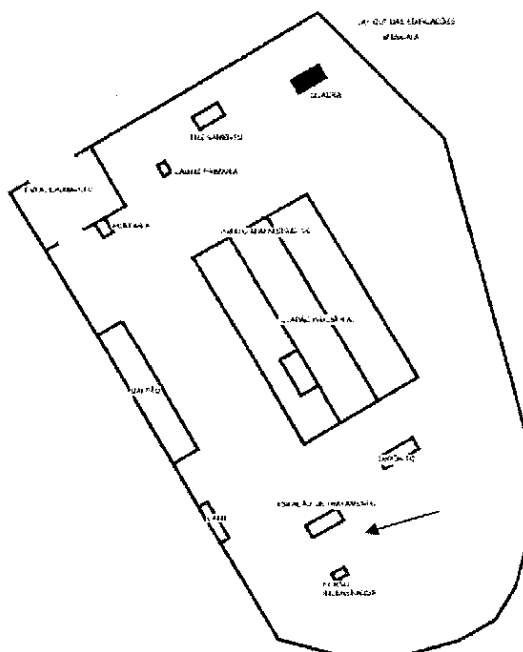
FOTO 117 – VISTA DO CANIL.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

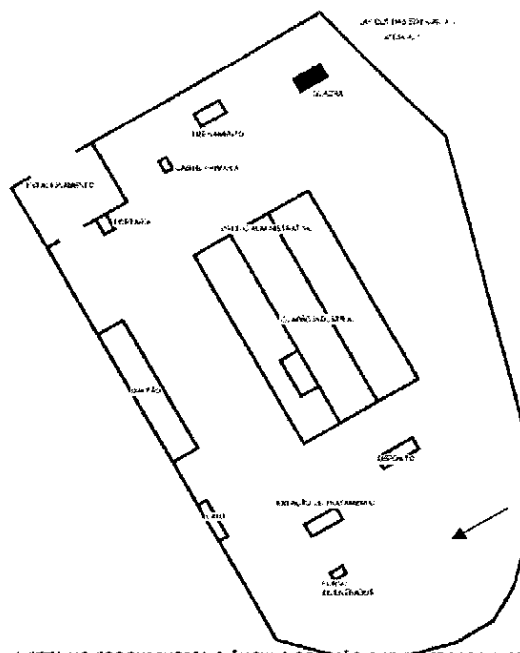
FOTO 118 – VISTA DA ÁREA DO INCINERADOR.



Walmir Pereira Modotti

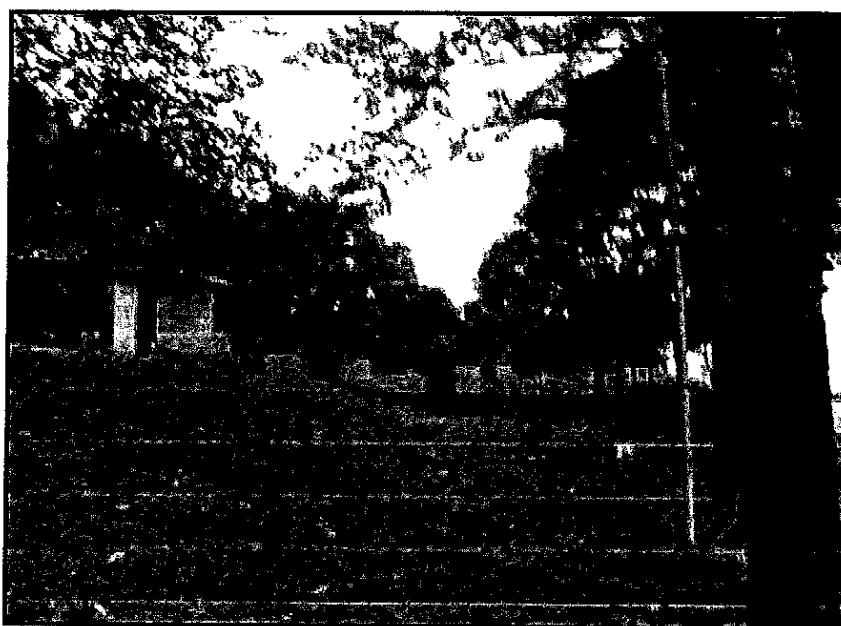
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



OBS.: A SETA NO CROQUI INDICA O ÂNGULO DE VISÃO QUE FOI TIRADA A FOTO

FOTO 122 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DA ÁREA LIVRE.



488
F.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Para determinação do valor locativo mensal será adotada a **NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2 - "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS"** que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a **"NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP"**, E **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP"**.

No capítulo 14.2 **AVALIAÇÃO DE ALUGUEIS** da referida Norma, é recomendado o emprego do **MÉTODO POR COMPARAÇÃO DIRETO** sendo o critério preferencial e sua aplicação exige conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes quanto à contemporaneidade dos dados obtidos, às condições de reajuste ou estágios de contrato, às características físicas dos elementos dentre outros componentes.

O **MÉTODO POR REMUNERAÇÃO DE CAPITAL**, também citado no capítulo 14.2, é recomendada sua aplicação nos casos de imóveis isolados e atípicos para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável e consiste na determinação do valor locativo mensal calculado a partir de uma taxa de renda líquida que incide sobre o valor da **CAPITAL IMÓVEL (CAPITAL TERRENO + CAPITAL BENFEITORIA)**.

Com base em levantamento e pesquisas de dados realizados no local da avaliação, será empregado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, uma vez que foram obtidos subsídios suficientes e dentro do nível de rigor e precisão recomendado nas normas em vigor.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

1 - MÉTODO COMPARATIVO:

Para a perfeita aplicação deste método, as amostras selecionadas na pesquisa imobiliária devem guardar o mesmo grau de semelhança em relação ao imóvel objeto da lide, destacando-se os seguintes pontos

- ⇒ - Localização
- ⇒ - Tipo de Imóvel
- ⇒ - Dimensões
- ⇒ - Padrão Construtivo
- ⇒ - Idade
- ⇒ - Data da Oferta

Obedecidas as condições acima, o valor locatício procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a fixação do valor locativo mensal pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, foi realizada criteriosa pesquisa imobiliária na região, destacando-se dentre as fontes consultadas, imobiliárias, corretores, proprietários locatários e pessoas conhecedoras do mercado local.

TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para locação de imóveis na mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos, porém, quando não houver paridade, não será admitida a atualização através de índices econômicos.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

- Dado de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
-
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

- As características quantitativas, ou expressas por variáveis proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.

- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados, não devem ser maior que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Na aplicação do processo de TRATAMENTO POR FATORES, os comparativos selecionados foram homogeneizados para o local da avaliação mediante aplicação dos seguintes fatores:

No processo de homogeneização serão aplicados os seguintes fatores:

A) FATOR OFERTA:- Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

B) FATOR ATUALIZAÇÃO: A atualização dos elementos comparativos será feita através da variação dos **IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getulio Vargas)**.

C) HOMOGENEIZAÇÃO: O tratamento empregado nos imóveis paradigmas e no imóvel avaliando foi empregado o critério do metro quadrado médio.

No processo de homogeneização dos elementos comparativos e do avaliando para será adotada a área equivalente estabelecendo para o terreno o peso 0,10 e para a construção o peso 1,0.

D) FATOR ÁREA: Na homogeneização das áreas relativo aos elementos comparativos foi adotado o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu livro "Homogeneização de Áreas para Avaliação de Imóveis Urbanos", que visa basicamente estabelecer uma hegemonia no cálculo do preço unitário, partindo do conceito de mercado onde o valor unitário decresce a medida que ocorre o aumento da área locada.

Em síntese a fórmula desenvolvida no citado trabalho é a seguinte:

A_h = Área Homogeneizada

A_c = Área do imóvel Comparativa

A_a = Área do imóvel avaliando

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

A utilização do expoente é utilizada da seguinte forma:

$A_c - A_d < 30\%$ 1/4

$A_c - A_d > 30\%$ 1/8

E) CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

A classificação da construção em função do padrão construtivo, estado de conservação e idade adotou-se os seguintes parâmetros:

PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP".

BENFEITORIAS:

TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO: A homogeneização da construção dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliado será feita com base no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" com quadro resumo de tipologia e valores unitários reproduzidos a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rustico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2-Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2-Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3-Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4-Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5-Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6-Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7-Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8-Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5-Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6-Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2-COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.3-Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5-Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.5-Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2-Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3-Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4-Padrão Superior	Acima de 1,69		
3-ESPECIAL	3.1 COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2-Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.2-Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

O critério está previsto no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de "Ross / Heidecke", onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsolescência "Foc", é definido pela expressão:

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

R=Coeficiente residual do padrão construtivo previsto na TABELA 1.

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir" onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,975	0,965	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,943	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	0,845	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,816	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,719	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,756	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,359	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	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
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,496	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,344	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,486	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,406	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,264	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,098	0,078	0,056	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

TIPOLOGIA E PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO:

Item 2.2.4 "GALPÃO PADRÃO SUPERIOR"

Idade: 30 (trinta) anos

Vida Útil: 80 (oitenta) anos

Conservação: "F" (entre reparos simples e importantes")

Observação: De acordo com o Estudo de Edificações no valor unitário de construção estão incluídos todos os custos com a infra estrutura das instalações industriais, destacando-se:

Pavimentação:

Vagas de estacionamento

Áreas externas com tratamento paisagístico

Guarita

Plataforma de carga e descarga

Instalações elétricas: circuitos projetados com cabine de força

Instalações hidráulicas: completas

Instalações especiais: rede de combate a incêndio, ar condicionado central para a área administrativa, área externa pavimentada, dentre outros acessórios.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FÓRMULA DE CÁLCULO DO LOCATIVO MENSAL

Portanto, o valor locativo mensal será determinado através da seguinte expressão:

$$VL = [A_{\text{TERRENO}} \times P_1] + (A_{\text{construída}} \times P_2)] \times Vu \quad \text{sendo:}$$

VL = Valor Locativo Mensal

A_{TERRENO} Área total do terreno

P_1 = Coeficiente de correção para o terreno

$A_{\text{construída}}$ = área total construída

P_2 Coeficiente de correção para o terreno

Vu = Valor unitário básico de locação

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

**IV - CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO PELO
MÉTODO COMPARATIVO:**

4.1. - VALOR UNITÁRIO: -

Para determinação do valor unitário de locação foram selecionados 11(onze) elementos comparativos localizados na mesma região geo econômica do imóvel avaliando e aplicados os fatores de homogeneização definidos no item II do laudo.

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário de locação, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, obedecendo os critérios definidos na homogeneização..

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, conforme demonstrativo à seguir:

A média saneada resultou para o edifício em estudo o preço unitário de locação igual a:

$$Vu = R\$7,55 /m^2$$

(sete reais e cinquenta e cinco centavos)

Base: MAIO DE 2012 - Data da Citação

Segue relação dos elementos pesquisados na região

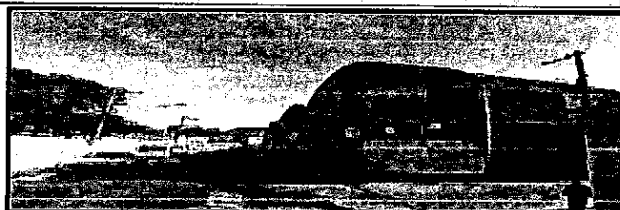
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAQUAQUECETUBA - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2016	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA BRASIL - ESQUINA RUA ITALO ADAMI		NÚMERO : 49	
COMP. : BAIRRO : LARDIM GONÇALVES - ITAQUAQUECETUBA		DE : ITAQUAQUECETUBA - 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 :	6.000,00	TESTADA - (ct) m :	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial
PADRÃO CONSTR. :	galpão médio	ÁREA CONSTRUÍDA M² :	7.613,00
COEF. DE PADRÃO :	1,326	IDADE REAL :	40 anos
VAGAS :	0	COEF. DE DEP. (k) :	0,534
VALOR CALCULADO :	0,00	CUSTO BASE (R\$) :	0,00
VALOR ARBITRADO :	0,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferenda	VALOR DO IMÓVEL M² :	70.000,00
IMOBILIÁRIA :	SPECIAL IMÓVEIS		
CONFIATO :	SRA. TEREZA	TELEFONE : (11) 32672-7200	
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA = (6.000,00M² / 10) * 7,013,00M² = 7.613,00 M² FATOR ÁREA = (1/7,613,00m²) * (23,07m²) * 1,15			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Loc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-1,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,98	FT ADICIONAL 02 :	-1,08
PADRÃO Fp :	2,27	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8,28
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8,81
		VARIAÇÃO :	1,041

FOTO 01



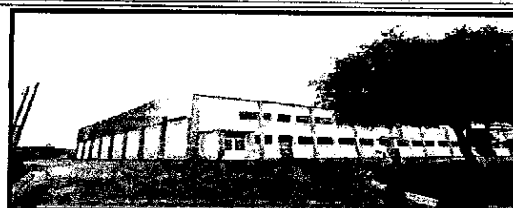
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAOLAJECETUBA - SP - 2010		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2015	
SETOR : I	QUADRA : I	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA THEVEAR		NÚMERO : 60	
COMP. :		BAIRRO : QUINTA DA BOA VISTA - ITAOLAJECETUBA - 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 (At) M² :	12.000,00	TESTADA - (ct) m :	60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial
PADRÃO CONSTR. :	golpão médio	ÁREA CONSTRUÍDA M² :	2.700,00
COEF. DE PADRÃO :	1,326	IDADE REAL :	15 anos
VAGAS :	0	COEF. DE DEP. (k) :	0,892
VALOR CALCULADO :	0,00	CUSTO BASE (R\$) :	0,00
VALOR ARBITRADO :	0,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL M² :	45.000,00
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETÁRIO		
CONTATO :	SR. CARMINO	TELEFONE :	(11) 7665-3407
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA = $\{(12.000,00 \text{ M}^2 / 10) + (2.700,00 \text{ M}^2)\} = 3.900,00 \text{ M}^2$ FATOR ÁREA = $(1/3.900,00 \text{ M}^2) \times (23.618,67 \text{ M}^2) = 1,25$			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FA ADICIONAL 01 :	-2,97
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-4,97	FA ADICIONAL 02 :	-3,00
PADRÃO Fp :	4,12	FA ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FA ADICIONAL 04 :	0,00
		FA ADICIONAL 05 :	0,00
		FA ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	15,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8,18
		VARIAÇÃO :	0,5451

FOTO 02



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAGUAQUECETUBA - SP - 2010		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2015	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ESTRADA DE BONSUCESSO		NÚMERO : 6001	
COMP.:	BAIRRO : RICA BAIXO - ITAGUAQUECETUBA	CIDADE : ITAGUAQUECETUBA - 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 (At) M²:	55.000,00	TESTADA - (ct) m:	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	comercial
PADRÃO CONSTR. : padrão superior		ÁREA CONSTRUÍDA M²: 27.500,00	
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,690	IDADE REAL :	25 anos
COEF. DE DEP. (K) :	0,721	CUSTO BASE (R\$) :	0,00
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	C
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL M²: 300.000,00		
IMOBILIÁRIA :	BAGIMÓVEIS		
CONTATO :	SRÉRIDO		
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA= (25.000,00 M² / 10) + (19.000,00 M²) = 27.500,00			
FATOR ÁREA = (1/27.500,00 m²) * 23.018,07 m² / 1,69 = 0,98			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-1,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1,69	FT ADICIONAL 02 :	0,20
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	9,82
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6,39
		VARIAÇÃO :	0,6505

FOTO 03



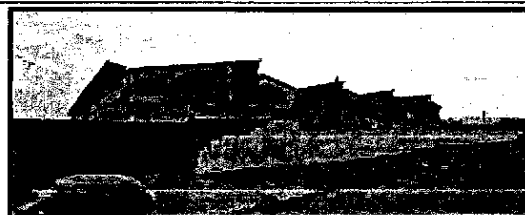
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAQUAQUECETUBA - SP - 2010		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2015	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CAÇAPAVA ESQUINA RUA TAPUI		NÚMERO : 228	
COMP.:	BAIRRO : VILA GERMA - ITAQUAQUECETUBA	CIDADE : ITAQUAQUECETUBA - 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:	20.000,00	TESTADA - (ct) m :	100,00
PROF. EQUIV. (Pe):	200,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	8.000,00
PADRÃO CONSTR.: galão simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	0,960	IDADE REAL :	35 anos
COEF. DE DEP. (k):	0,553	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL M²: 45.000,00		
IMOBILIÁRIA :	UBER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS		
CONTATO :	SR. RICARDO		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11) 8209-9208		
ÁREA PONDERADA = $(120.000,00 \text{ M}^2 / 10) + 6.000,00 \text{ M}^2 = 8.000,00$			
FATOR ÁREA = $(1:5.000,00 \text{ m}^2 : 23.018,07 \text{ m}^2) 118 = 1,14$			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Loc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-1,00
		VALOR UNITÁRIO :	5,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,40	FT ADICIONAL 02 :	-0,62
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7,69
PADRÃO Fp :	3,85	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,5192
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

FOTO 04



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: ITAOLAJECETUBA - SP - 2010 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/11/2015
SETOR: QUADRA: 1 ÍNDICE DO LOCAL: 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA FLORE DE CACTUS JUNTO AO Nº 170 NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: QUINTA DA BOA VISTA - ITAOLAJECETUBA - 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 (At) M²: 1.200,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 60,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja USO DA EDIFICAÇÃO: comercial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 1.050,00
PADRÃO CONSTR.: galpão médio H: CONSERVAÇÃO: o - regular
COEF. DE PADRÃO: 0,972 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEP. (K): 0,893 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

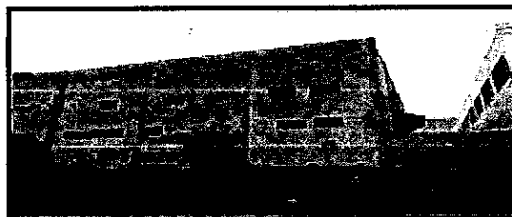
NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL M²: 10.000,00
IMOBILIÁRIA: RB IMÓVEIS
CONTATO: SR. RICARDO TELEFONE: (11)8257-5011
OBSERVAÇÃO:

ÁREA PONDERADA= (1.200,00 M² / 10) * 930,00 M² = 1.116,00
FATOR ÁREA = (1/1.050,00 M²) * 23.018,07 M² = 1,17

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -1,70	VALOR UNITÁRIO: 8,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2,84	FT ADICIONAL 02: -2,74	HOMOGENEIZAÇÃO: 7,62
PADRÃO Fp: 6,33	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8896
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

FOTO 05



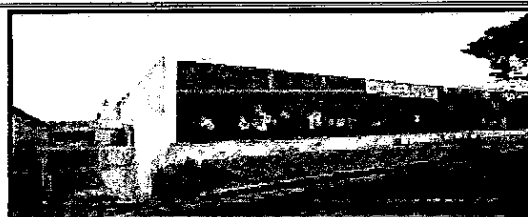
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAQUAQUECETUBA - SP - 2010		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2015	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FLOR DE MAIO JUNTO AO Nº 120		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : QUINTA DA BOA VISTA - ITAQUAQUECETUBA - 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 (At) M²:	2.670,00	TESTADA - (ct) m:	45,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	59,33
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 267,00	
PADRÃO CONSTR. : padrão médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,326	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,649
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL M²: 15.000,00		
IMOBILIÁRIA :	ALMO IMÓVEIS		
CONIATO :	SRA. COETE		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11) 2956-1303		
ÁREA PONDERADA = (2.670,00 M² / 10) * (1,000,00 M²) = 1.267,00 M²			
FATOR ÁREA = (1/1.267,00 m²) * 23.018,07 m² = 18,143			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FI ADICIONAL 01 :	-2,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-0,85	FI ADICIONAL 02 :	-3,20
PADRÃO Fp :	2,92	FI ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS :	0,00	FI ADICIONAL 04 :	0,00
		FI ADICIONAL 05 :	0,00
		FI ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	10,66
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7,41
		VARIAÇÃO :	0,6957

FOTO 06



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAQUAQUECETUBA - SP - 2010		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2015	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FLOR DE NOIVA		NÚMERO : 1061	
COMP.:		BAIRRO : QUINTA DA BOA VISTA - ITAQUAQUECETUBA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) M²:	5.000,00	TESTADA - (ct) m:	60,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	residencial
PADRÃO CONSTR.: galpão médio		ÁREA CONSTRUÍDA M²:	3.000,00
COEF. DE PADRÃO : 1,32% IDADE REAL : 25 anos		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DE DEP. (K) :		6,721	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL M²: 37.500,00		
IMOBILIÁRIA :	PROPRIETÁRIO		
CONTATO :	SR. HELIO		
			TELEFONE : (11) 9215-3357
OBSERVAÇÃO :			
ÁREA PONDERADA= (5.000,00M² / 10) + (2.500,00M²) = 3.000,00M²			
FATOR ÁREA = (1/3.000,00M² / 23.018.07m²) 1/8 = 1,25			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCAIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-2,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1,93	FT ADICIONAL 02 :	-2,46
PADRÃO Fp :	3,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	11,25
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7,72
		VARIAÇÃO :	0,6858

FOTO 07



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAQUAQUECETUBA - SP - 2010		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/11/2015	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA GRÃO PARÁ		NÚMERO : 34	
COMP.:	BAIRRO : QUINTA DA BOA VISTA - ITAQUAQUECETUBA - 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 (At) M²:	1.000,00	TESTADA - (ct) m:	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : comercial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	850,00
PADRÃO CONSTR.: galpão médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,326	IDADE REAL : 25 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,721
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : c	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL M²: 12.000,00		
IMOBILIÁRIA :	VILLELA IMÓVEIS		
CONIATO :	SR. RENATO		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)4840-6086		
ÁREA PONDERADA= (1.000,00M² / 10) * (750,00M²) = 850,00M²			
FATOR ÁREA = (1.000,00m² / 23.018,07m²) * 1,2 = 1,52			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	-2,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2,19	FT ADICIONAL 02 :	-4,35
PADRÃO Fp :	3,49	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	12,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7,15
		VARIAÇÃO :	0,5625

FOTO 08



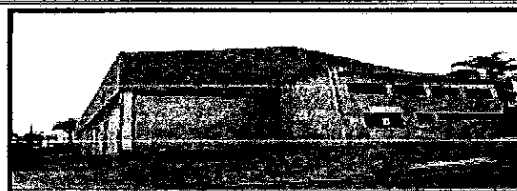
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: ITAQUAJECETUBA - SP - 2010		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 20/11/2015	
SETOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA GRÃO PARA - ESQUINA RUA FLORE DE MAIO		NÚMERO: 30	
COMP.: BAIRRO: QUINTA DA BOA VISTA - ITAQUAJECETUBA		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 (At) M²: 1.450,00	TESTADA - (ct) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 58,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seca			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Loja	USO DA EDIFICAÇÃO: Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 1.345,00	
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-)	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DE PADRÃO: 0,940	IDADE REAL: 15 anos	COEF. DE DEP. (K): 0,858	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: c		
VALOR CALCULADO: 0,00	VALOR ARBITRADO: 0,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL M²: 12.000,00		
IMOBILIÁRIA: RB IMÓVEIS			
CONTATO: SR. RICARDO	TELEFONE: (11)8257-5011		
OBSERVAÇÃO:			
ÁREA PONDERADA= (1.450,00 M² / 10) * 1.200,00 M² = 1.345,00 M²			
FATOR ÁREA = (1/1.345,00 M²) * 23.018,07 M² = 1,43			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floe:	0,00	FT ADICIONAL 01:	-1,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2,44	FT ADICIONAL 02:	-2,41
PADRÃO Fp:	6,11	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	8,03
		HOMOGENEIZAÇÃO:	7,69
		VARIAÇÃO:	0,9576

FOTO 09



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAQUAQUECETUBA - SP - 2010		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/11/2015	
SEIOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA GRÃO PARA - ESQUINA RUA FLOR DE MAIO			NÚMERO : 54
COMP. : BAIRRO : QUINTA DA BOA VISTA - ITAQUAQUECETUBA DE ITAQUAQUECETUBA - 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 (At) M² :	1.700,00	TESTADA - (ct) m :	30,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	56,67		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial
ÁREA CONSTRUÍDA M² :	270,00		
PADRÃO CONSTR. : galpão médio (L)		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DE PADRÃO :	0,972	IDADE REAL :	20 anos
COEF. DE DEP. (K) :	0,858	CUSTO BASE (R\$) :	0,00
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL M² : 12.000,00		
IMOBILIÁRIA :	VILLELA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. RENATO		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)4640-6086		
ÁREA PONDERADA = (1.700,00 M² / 10) * 1,100,00 M² = 1.270,00 M²			
FATOR ÁREA = (1/1.270,00 M² / 23.018,07 M²) * 1,43			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FF ADICIONAL 01 :	-1,68
		VALOR UNITÁRIO :	8,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2,59	FF ADICIONAL 02 :	-2,56
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7,96
PADRÃO Fp :	4,28	FF ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	0,9359
VAGAS	0,00	FF ADICIONAL 04 :	0,00
		FF ADICIONAL 05 :	0,00
		FF ADICIONAL 06 :	0,00

FOTO 10



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: ITAQUAQUECETUBA - SP - 2010		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/11/2015	
SEIOR: 1	QUADRA: 1	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA OSWALDO CRUZ		NÚMERO: 172	
COMP.: BAIRRO: JARDIM CRISTIANO - ITAQUAQUECETUBA/SP		ADE: ITAQUAQUECETUBA - 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:	12.200,00	TESTADA - (ct) m:	100,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	1000		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	residencial
PADRÃO CONSTR.: galpão médio (H)		ÁREA CONSTRUÍDA M²:	5.420,00
COEF. DE PADRÃO:	1,680	IDADE REAL:	25 anos
		COEF. DE DEP. (K):	0,625
VAGAS: 0		CUSTO BASE (R\$):	0,00
PAVIMENTOS: 0			
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR DO IMÓVEL M²:	66.000,00
IMOBILIÁRIA:	SPECIAL IMÓVEIS		
CONTATO:	SRA. TEREZA	TELEFONE:	(11)2672-7200
OBSERVAÇÃO:			
ÁREA PONDERADA= (12.200,00 M² / 10) * (4.200,00 M²) = 5.420,00 M²			
FATOR ÁREA = (5.420,00 M² / 23.016,07 M²) * 100 = 23,54			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,00	FI ADICIONAL 01:	-2,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-0,48	FI ADICIONAL 02:	-1,80
PADRÃO Fp:	0,06	FI ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FI ADICIONAL 04:	0,00
		FI ADICIONAL 05:	0,00
		FI ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	10,79
		HOMOGENEIZAÇÃO:	6,44
		VARIAÇÃO:	0,5965

FOTO 11



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA		
DESCRIÇÃO: FAÇANDETUSA AVENIDA THEVEAR	DATA: 10/11/2015	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90	PARCELA DE BENFEITORIA: 1,00	
OBSERVAÇÃO:		
FATOR	ÍNDICE	
☒ Localização	1,00	
☒ Obsolescência	Idade: 30	
	Estado de Conservação: P - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	
☒ Padrão	galpão superior	
☐ Vagas	Vagas: 0	
	Acréscimo: 1,00	
FATORES ADICIONAIS		
FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
☒ ATUAL	1,167,45	Parcela de Benfeitorias
☒ ÁREA	1,00	Parcela de Benfeitorias

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AVENIDA BRASIL - ESQUINA RUA ITALO ADAM - 49	8,28	8,61	1,0641
☒ 2	AVENIDA THEVEAR - 60	5,00	8,15	0,5451
☒ 3	ESTRADA DE BONJUCESSO - 6001	9,52	5,39	0,4505
☒ 4	RUA CAÇAPAVA - ESQUINA RUA CARLI - 228	5,05	7,69	1,5192
☒ 5	RUA FLOR DE CACTUS JUNTO AO Nº 170 - 5N	8,57	7,62	0,8896
☒ 6	RUA FLOR DE MAIO JUNTO AO Nº 120 - 5N	10,65	7,41	0,6957
☒ 7	RUA FLOR DE NOIVA - 1061	11,25	7,72	0,6855
☒ 8	RUA GRÃO PARÁ - 34	12,71	7,15	0,5625
☒ 9	RUA GRÃO PARÁ - ESQUINA RUA FLOR DE MAIO - 30	8,03	7,69	0,9576
☒ 10	RUA GRÃO PARÁ - ESQUINA RUA FLOR DE MAIO - 5N	8,50	7,66	0,9359
☒ 11	RUA OSWALDO CRUZ - 171	10,79	5,44	0,5065

Walmir Pereira Modotti

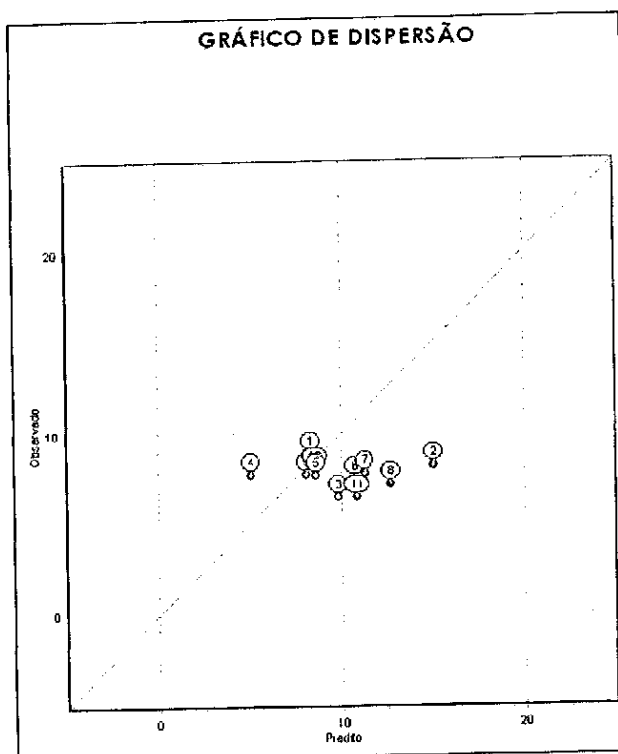
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8,28	7,02
2	15,00	14,37
3	9,82	10,98
4	5,06	4,92
5	8,57	8,50
6	10,66	10,79
7	11,25	11,08
8	12,71	13,11
9	8,03	7,89
10	8,50	8,10
11	10,79	11,90

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9,66
Desvio Padrão : 2,65
- 30% : 6,92
+ 30% : 12,84
Coeficiente de Variação : 24,6500

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7,55
Desvio Padrão : 0,71
- 30% : 5,28
+ 30% : 9,81
Coeficiente de Variação : 9,3400

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Horizontal
Modalidade : Locação
Data : 10/11/2015
Local : AVENIDA TREVEAR
Cliente : ITAGUAQUECETUBA
Área m² : 1,00
MÉDIA SANEADA (R\$): 7,55

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 7,26
INTERVALO MÁXIMO : 7,84
VALOR TOTAL (R\$) : 7,55

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO:

VU = R\$7,55 /M²

(SETE REAIS E CINQUENTA E CINCO CENTAVOS)
DATA BASE: MAIO DE 2012 DATA DA CITAÇÃO

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2. - VALOR LOCATIVO MENSAL:

Será determinado através da seguinte expressão:

$$VL = [A_{\text{TERRENO}} \times P_1] + (A_{\text{construída}} \times P_2) \times Vu \quad \text{sendo:}$$

VL = Valor Locativo Mensal

A_{TERRENO} Área total do terreno = 37.644,33 m²

P_1 = Coeficiente de correção para o terreno = 0,10

$A_{\text{construída}}$ = área total construída = 19.318,34 m²

P_2 Coeficiente de correção para a construção = 1,00

Vu = Valor unitário básico de locação = R\$ 7,55/m²

Substituindo e calculando:

$$VL = [(37.644,33 \text{ m}^2 \times 0,10) + (19.318,34 \text{ m}^2 \times 1,00)] \times \text{R\$ } 7,55/\text{m}^2 =$$

VL = R\$ 174.275,01

Ou em números redondos:

VALOR LOCATIVO MENSAL

VL = R\$ 174.000,00

(cento e setenta e quatro mil reais)

Base: maio de 2012 - Data da Citação

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor locativo mensal para o imóvel localizado na Avenida Thevear, nº 92, Bairro de Cuiabá, Distrito e Município de Itaquaquecetuba / SP, ofertado nos termos dos AUTOS DA AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE LOCAÇÃO, requerida por ANTONIO JUSTO CALATAYUD MERINO, em face de ANTENAS THEVEAR LTDA., processo nº 0016423-94.2011.8.26.0278, em curso na 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAQUAQUECETUBA - SP, é de:

VALOR LOCATIVO MENSAL:

VL = R\$ 174.000,00

(cento e setenta e quatro mil reais)

BASE: MAIO DE 2012- DATA DA CITAÇÃO

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - RESPOSTAS AOS QUESITOS:

6.1 - QUESITOS DO AUTOR - (FLS. 04 e 321/324 DOS AUTOS)

6.1.1 - QUESITOS ÚNICO DE FLS. 04:

QUESITO ÚNICO) - Queira o Sr. Perito esclarecer o valor atual e de mercado do aluguel do imóvel objeto desta ação, situado na Rua Thevear, 92, Cuiabá, Itaquaquecetuba, SP.

RESPOSTA: De acordo com os cálculos apresentados no Item IV - Avaliação, do corpo do presente laudo, o valor locativo mensal resultou em R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais), válido para maio de 2012, Data da Citação.

6.1.2 - QUESITOS COMPLEMENTARES DE FLS. 321/324

1 - Nos anos de 2.011 e 2.012, início da presente ação e apresentação do laudo dos contestantes, respectivamente, já havia na região obras do Rodoanel Mario Covas?

RESPOSTA: Sim.

2 - Qual a distancia entre o imóvel, objeto da presente lide, e o Rodoanel?

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESPOSTA: O imóvel dista aproximadamente 1.300,00 metros do Rodoanel Mário Covas e 2.100,00 metros da Rodovia Ayrton Senna da Silva.

3 - Quais outras rodovias e avenidas "importantes" estão no entorno do imóvel em questão?

RESPOSTA: Sim, como já mencionado nas respostas anteriores.

4 - Em que ano o trecho do rodoanel passou a ser liberado para o fluxo de transportes?

RESPOSTA: O trecho norte do Rodoanel foi liberado para o fluxo de transportes em 2.014.

5 - Existe algum indicativo que o laudo apresentado pela contestante levou em consideração a valorização da região pelas obras do rodoanel?

RESPOSTA: O signatário não irá tecer comentários e análises dos pareceres técnicos acostados nos autos.

6 - Trata-se de um único imóvel, ou ele está subdividido em três partes?

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESPOSTA: *Trata-se de imóvel industrial com infraestrutura autônoma, destacando-se cabine de força, sistema de captação de água pluvial, estação de tratamento de resíduos, incinerador, reservatórios elevado e semi enterrado, dentre outros.*

7 - Qual é o montante em reais, que os requerentes perderam com a falta de reajuste dos alugueis, desde o início da presente ação?

RESPOSTA: A pericia visa a apuração do valor locativo mensal para data da citação, maio de 2.012.

As questões relacionadas aos reajustes do aluguel no curso do período contratual é matéria incompatível a pericia.

8 - Com todas as benfeitorias que o imóvel, objeto da presente demanda, apresenta, o mesmo tem condições de receber qualquer tipo de indústria, levando-se em consideração as possíveis adequações de segurança para cada ramo específico?

RESPOSTA: *Sim, trata-se de um prédio industrial com infraestrutura apropriada para este fim.*

9 - De acordo as vias do entorno, podemos considerar que o imóvel, objeto da presente demanda, está num ponto estratégico e logístico de escoamento de produção? Caso positivo, tal observação valoriza ainda mais o valor locativo do imóvel?

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESPOSTA: *O imóvel avaliando, bem como os elementos comparativos, estão localizados em região com destinação de uso industrial e com facilidade de acessos para as principais rodovias.*

10 - O imóvel, objeto da presente ação, pode ser considerado como destinado para indústria de padrão médio, conforme o indicado no laudo apresentado pela contestante?

RESPOSTA: *Conforme já mencionado, o imóvel avaliando apresenta destinação de uso industrial com infraestrutura autônoma, destacando-se cabine de força, sistema de captação de água pluvial, estação de tratamento de resíduos, incinerador, reservatórios, dentre outros.*

11 - Além do requerente, o imóvel em questão possui outros dois proprietários?

RESPOSTA: *Sim, no contrato de locação apresentado à fls. 11/17 dos autos, consta como proprietários do imóvel / locadores Antonio Justo Calatayud Merino, Angel Henrique Calatayud Merino e Júlio Mendes Palaio.*

12 - Os outros proprietários são, além de locatários, locadores de forma indireta? Caso positivo, é interessante a falta de reajuste de aluguel para os mesmos?

RESPOSTA: *Sim, no contrato de locação apresentado à fls. 11/17 dos autos, consta como locatária do imóvel Antenas Thevear Ltda., representada pelos sócios Antonio Justo Calatayud Merino e Júlio Mendes Palaio.*

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

13 - É possível observar que foram efetuadas benfeitorias para melhor atender as necessidades da locatária, como por exemplo: portaria com estacionamento para 20 carros, estacionamentos com capacidade para 35 carros, cabine primária, pátio para manobras de carretas? Tais benfeitorias foram levadas em consideração para avaliar o preço de locação do imóvel, e o classifica num padrão mais elevado?

RESPOSTA: *No cálculo do valor locativo foi considerado o estado atual do imóvel, considerando a área total construída e toda infraestrutura existente mencionado no item II VISTORIA do laudo.*

14 - Levando-se em consideração o problema da falta d' água e a responsabilidade da indústria, benfeitorias como duas caixas d'água subterrânea, uma com 300.000 litros e outra com 150.000 litros; 14 fossas de lodo, com aproximadamente 2 metros de diâmetro e 8 metros de profundidade, feitas com tubos, filtros e demais materiais necessários com a finalidade de evitar vazamentos e não prejudicar o meio ambiente; tratamento de efluentes e depósito para água tratada com capacidade para armazenar 50.000 litros, com sistema de captação das águas de chuva para tratamento da Estação bem como, equipado para o reaproveitamento de águas tratadas pela estação de tratamento em vasos sanitários e torneiras para limpeza, além da estação de tratamento de efluentes, construída com muros de arrimo, escadas de acesso nas laterais, muretas de proteção, um depósito de água tratada com capacidade para 45.000 litros e capacidade de tratamentos projetada e instalada com equipamentos com capacidade para tratar 16.000 litros de água pôr dia, com filtro prensa e tanques com 8.000 litros, valorizam o imóvel, objeto da presente lide, classificando-o num padrão mais elevado para avaliação?

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESPOSTA: *Conforme já mencionado anteriormente, todos os fatores valorizantes e desvalorizantes foram devidamente analisados na homogeneização da pesquisa de mercado apresentada no presente laudo.*

15 - A edificação efetuada parte de alvenaria, com 70m² de construção subterrânea totalmente reforçada com equipamentos necessários para medir veículos de até 60 toneladas, evitando multa de transporte de carga, valorizam o imóvel em questão?

RESPOSTA: *Favor reportar-se a resposta ofertada ao quesito anterior.*

16 - O canil edificado, com área de 43m², e projetado para acomodar 7 cães de guarda, individualmente, com cobertura, telas de proteção e compartimento para alimentação, além das 6 (seis) casas de alvenaria espalhadas ao longo do terreno, em pontos estratégicos para vigilância de guarda, juntamente com varais feitos com hastes de ferro chumbados no solo e cabo de aço rígido totalizando 200m, aproximadamente, para os cães se locomoverem, foram levados em consideração na avaliação do imóvel?

RESPOSTA: *No cálculo do valor locativo foi considerado o estado atual do imóvel, considerando a área total construída e toda infraestrutura existente mencionado no item II - VISTORIA do laudo.*

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

17 - Benfeitorias como depósito para materiais químicos, com área de 69,00m², incinerador, construído de forma a resistir altas temperaturas com rampa de acesso e muretas de proteção, com área de 48m², área para manutenção e limpeza de veículos, instalações de para raio nos dois galpões, (com hastes de cobre, cabos de cobre, suportes e tratamento no solo, tudo de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas), valorizam o imóvel em questão?

RESPOSTA: *Sim e na classificação indicada para o imóvel a infraestrutura existente está computada no valor da locação.*

18- Mezanino com 1.334m², plataformas de carga e descarga, cabine tipo Faraday (sala com telas metálicas entre as paredes de alvenaria e ligada através de cordoalhas de cobre ao sistema de aterramento. Este sistema de blindagem é para proteção contra interferências radio elétricas. Instalações estas que servem para laboratórios de eletrônica utilizados pela locatária) valorizam o imóvel, objeto da presente demanda?

RESPOSTA: *Sim.*

19 - O imóvel possui refeitório para homens com área separada para mulheres, para atender mais de 120 homens e mulheres? Tal observação valoriza ainda mais o valor locativo do imóvel?

RESPOSTA: *Sim.*

20 - O imóvel possui área preparada para cozinha industrial com capacidade para atender mais de 500 pessoas? Tal observação valoriza ainda mais o valor locativo do imóvel?

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESPOSTA: Sim.

21 - O imóvel possui área reservada de refeitório para atendimento da diretoria com capacidade para atender mais de 30 pessoas? Tal observação valoriza ainda mais o valor locativo do imóvel?

RESPOSTA: Sim.

22 - O imóvel possui cabines primarias com transformadores de 750 KVA e mais dois de 300 KVA? Tal observação valoriza ainda mais o valor locativo do imóvel?

RESPOSTA: Sim.

23 - O imóvel possui espaço para treinamento com capacidade para mais de 30 pessoas, área administrativa com sala de reunião, espaço para ambulatório e enfermaria e quadra poliesportiva? Tal observação valoriza ainda mais o valor locativo do imóvel?

RESPOSTA: Sim, existe um prédio destinado para este fim.

24 - O imóvel possui ruas externas com calçamento em bloquetes aproximadamente 5.000m e com iluminação em todo contorno do terreno? Tal observação valoriza ainda mais o valor locativo do imóvel?

RESPOSTA: Sim.

52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROSSETO JUNIOR e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 18/12/2016 às 10:04, sob o número WIAQ16700595002. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000339-93.2014.8.26.0278 e código LYYEkj1.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

25 - Diante das considerações elencadas nos quesitos anteriores, qual o valor locativo de mercado do referido imóvel? Justificar.

RESPOSTA: De acordo com os cálculos apresentados no Item IV - Avaliação, no corpo do presente laudo, o valor locativo mensal resultou em R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais), válido para maio de 2012, data da Citação, ressaltando que todos os fatores valorizantes e desvalorizantes foram devidamente analisados na homogeneização dos elementos comparativos que compõe a pesquisa de mercado que norteou a avaliação em exame.

26 - Outros esclarecimentos que o Senhor Perito julgar necessários.

RESPOSTA: Todas as considerações foram tecidas no corpo do presente laudo.

6.2 - QUESITOS DA REQUERIDA - (FLS. 316/316 DOS AUTOS)

1 - Qual o critério para apuração do valor da locação?

RESPOSTA: Favor reportar-se ao Item III - Critérios de Avaliação, apresentado no corpo do presente laudo, onde se encontra descrito com detalhes o critério mais apropriado para a situação em exame.

2 - Há depreciação do valor da locação pelas deteriorações decorrentes do tempo de existência do imóvel?

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESPOSTA: *Conforme já mencionado anteriormente, todos os fatores valorizantes e desvalorizantes foram devidamente analisados na homogeneização da pesquisa de mercado apresentada no presente laudo.*

3 - O imóvel atende às exigências atuais do corpo de bombeiros? Em caso de resposta negativa, há depreciação de seu valor de locação em razão disso?

RESPOSTA: *Não consta nos autos a planta com aprovação do corpo de bombeiros.*

4 - Para renovação do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), é necessária a instalação de "sprinklers" no imóvel locado? Em caso de resposta positiva a ausência desse equipamento deprecia o valor da locação?

RESPOSTA: *Favor reportar-se a resposta apresentada no quesito anterior.*

5 - A tubulação de água para combate a incêndio deve ser aérea ou suspensa? Sendo enterrada há depreciação do valor da locação? Em caso de resposta positiva é possível mensurar percentualmente essa depreciação?

RESPOSTA: *Resposta prejudicada, pois não consta nos autos plantas e memoriais relacionados ao sistema de combate à incêndio.*

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

6 - O imóvel apresenta as seguintes imperfeições:

- Quadra sem condições de uso;
- Plataforma com rachaduras e talhados onde as telhas estão se soltando;
- Parede interna do galpão com pintura desgastada;
- Fachada do prédio com pastilhas soltas;
- Infiltração na parede e teto da enfermaria;
- Paredes da recepção com infiltração;
- Janelas do refeitório e galpão com vidros quebrados e esquadrias de ferro quebradas e enferrujadas;
- Azulejos do refeitório soltando;
- Tubulação de água para combate a incêndio enferrujado com vazamentos frequentes;
- As colunas de concreto de sustentação da cerca de arame de todo o entorno do terreno necessitam de substituição;
- Postes de iluminação estão enferrujados;
- Telhado do galpão trepida além do normal, com estruturas antigas que precisam ser substituídas e permitem a infiltração de água da chuva e deslocamento das telhas com vento (Fotos anexas)
- Em caso de resposta positiva ao quesito anterior, essas depreciações reduzem o valor da locação?

-Em caso de resposta positiva é possível mensurar percentualmente essa depreciação no valor da locação?

RESPOSTA: *O cálculo do valor do aluguel está embasado nas características atuais do imóvel, considerando a tipologia, idade estado de conservação e manutenção, ou seja, baseado na situação fática.*

7 - O valor da locação está compatível com o valor médio de mercado?

RESPOSTA: *Sim, pois foram selecionados elementos comparativos com características semelhantes e localizados na mesma região geo econômica.*

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VII - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 183 (cento e oitenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Segue o seguinte anexo:

ANEXO I - AVISO DE VISTORIA.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informo 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.

Itaquaquecetuba, 01 de dezembro de 2015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 45.000.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/12/2016 a 01/11/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	3257 dias	1,535946
Percentual correspondente	3257 dias	53,594550 %
Valor corrigido para 01/11/2025	(=)	R\$ 69.117.547,56
Sub Total	(=)	R\$ 69.117.547,56
Valor total	(=)	R\$ 69.117.547,56

[Retornar](#) [Imprimir](#)