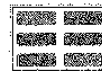


08
✓

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLETO

SOLICITANTE	HARA EMPREENDIMENTOS LTDA.			
PROPRIETÁRIO	HARA EMPREENDIMENTOS LTDA.			
CLIENTE	HARA EMPREENDIMENTOS LTDA.	MATRICULA Nº	32.116	
ENDEREÇO	Rua Coronel Daniel Peluso, nº 436			
	BAIRRO	Matadouro	COMPTO.	..
	CIDADE	Bragança Paulista	ESTADO	SP
TIPO	Comercial			
	ÁREA TOTAL DE TERRENO	7.332,57 m²		
	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	1.890,20 m²		
	FRAÇÃO IDEAL • 1,0000	7.332,57 m²		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Mercado e Liquidação			
NÚMERO DO LAUDO	02150219.LC			
DATA DO LAUDO	FEVEREIRO DE 2019			
NÍVEL	Fundamentação • Grau II e Precisão • Grau III			
NORMA	NBR 14.653 • Parte 2.2			



**RESUMO DA AVALIAÇÃO**

• Endereço	Rua Coronel Daniel Peluso, nº 436		
• Bairro	Matadouro	• Complemento	-
• Cidade	Bragança Paulista	• Estado	SP
• Matrícula nº	32.115 • CRI Bragança Paulista	• Contribuinte nº	2.00.00.42.0100.0500.01.00
• Observações	1. A Área de Terreno Tributada (IPTU) é maior que a Área de Terreno em Matrícula (6.689,18m²), e para efeito de cálculo, utilizamos a Área de Terreno Tributada. 2. O Imóvel na data da vistoria, encontrava-se em uso apenas como depósito.		

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_I) **$V_I = \text{R\$ } 10.170.000,00$**

(Dez milhões, cento e setenta mil Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO ORDENADA (V_{LORDEN}) **$V_{LORDEN} = \text{R\$ } 8.860.000,00$**

(Oito milhões, oitocentos e sessenta mil Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (V_{LFORC}) **$V_{LFORC} = \text{R\$ } 7.840.000,00$**

(Sete milhões, oitocentos e quarenta mil Reais)





09
✓

I. PRELIMINARES E OBJETIVOS

II. CRITÉRIO E METODOLOGIA

III. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

III.1 INFRAESTRUTURA BÁSICA

III.2 CARACTERÍSTICAS URBANAS

IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

IV.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

IV.3. VALOR TOTAL DO TERRENO (V_t)

IV.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (V_b)

IV.5. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc})

IV.6. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

IV.7. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS (V_b)

V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_i)

V.1. VALOR MAIS PROVÁVEL DE LIQUIDAÇÃO (V_{LIQUID})

VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

São elementos constantes deste laudo os seguintes anexos:

ANEXO A: Pesquisa de Mercado, Memória de Cálculo e Valor Unitário Básico.

ANEXO B: Grau de Fundamentação e Precisão.

ANEXO C: Documentação do Imóvel.

ANEXO D: Questionário de Percepção de Risco Ambiental • QPRA



I. PRELIMINARES E OBJETIVOS

O objetivo deste laudo é apresentar a avaliação do imóvel referenciado na abertura. A finalidade da presente avaliação é a **Determinação do Valor de Mercado** de seu objeto, obedecendo, de acordo com o caso, às diretrizes preconizadas pelas **NBR 14653 • Parte 1 • Procedimentos Gerais, Parte 2.2 • Avaliação de Bens / Imóveis Urbanos, Parte 3 • Avaliação de Bens / Imóveis Rurais, Parte 4 • Avaliação de Bens / Empreendimentos, Parte 5 • Avaliação de Bens / Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais**, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - **ABNT**, estudos consagrados e procedimento gerais publicados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia • **IBAPE (SP), Resolução nº 345/1990** do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - **CONFEA** -, **Lei nº 6.496/77** que institui a "**Anotação de Responsabilidade Técnica**", e, em conformidade com toda a Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável ao mérito. A apresentação dos trabalhos obedece o disposto pela **NBR 14.724 • Informação e Documentação**.

O Grau de Fundamentação e Precisão atingidos foram, **Fundamentação • Grau II e Precisão • Grau III**, obedecendo a correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por :

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente "

Para o atendimento pleno da finalidade deste Laudo de Avaliação, também indicaremos o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel, que se define *pela condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*, consoante os critérios adotados.

De acordo com o item 7.7.1. da NBR 14653-1/01 os resultados finais de avaliação serão arredondados até o limite de **1% (um por cento)** dos valores estimados.



10
0

II. CRITÉRIO E METODOLOGIA

Face às características do objeto da avaliação, o resultado final, será expresso pela apuração, distinta, dos valores de terreno e benfeitorias. As metodologias e critérios eleitos foram respectivamente :

- **terrenos**

A metodologia utilizada, salvo exceções, é o **Método Comparativo De Dados De Mercado**, que consiste em uma ampla pesquisa de elementos comparáveis os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa poderá, ou não, determinar um processo de homogeneização, que visa corrigir fatores como, diferentes grandezas de área, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade.

- **benfeitorias**

Serão apropriadas pelo **Método de Identificação do Custo**, podendo ser por **quantificação de custos**, por meio da estimativa de dispêndio necessário para se criar benfeitoria idêntica, não depreciada e com os mesmos objetivos funcionais, já considerada a vantagem da coisa feita ou "*valor em marcha*", ou, por **comparação de custos**, através do tratamento técnico, de bens similares, utilizado a partir de orçamentos para construções padronizadas.

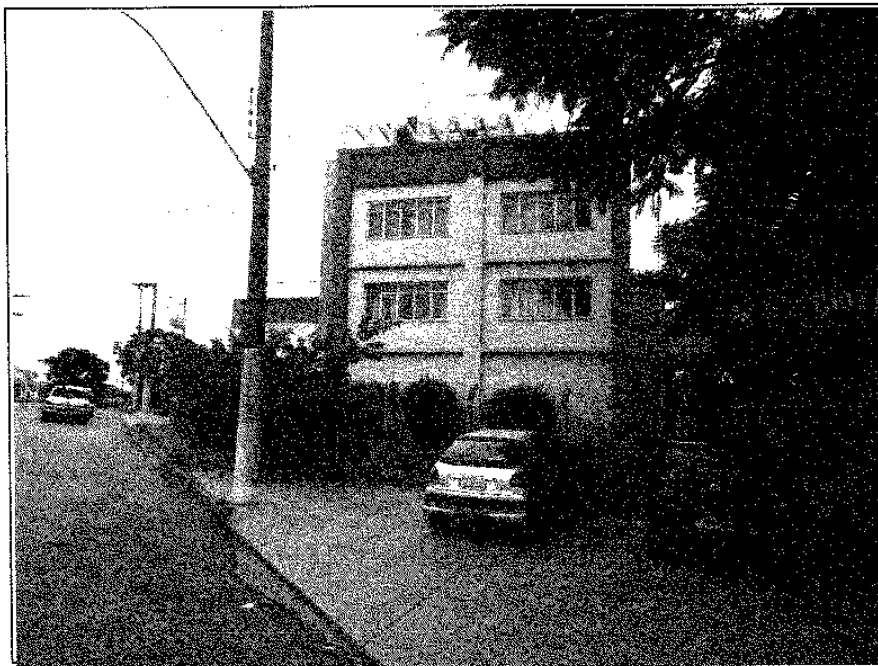
Não identificamos, após os procedimentos normais de verificação da documentação oferecida ou, no transcurso das vistorias, qualquer vício que pudesse prejudicar a qualidade do resultado dos trabalhos. Esclarecemos ainda que a Equity Engenharia e Avaliações Ltda, Crea N° 0463676, Corecon N° RE/5179, não possui qualquer vínculo com a pessoa, física ou jurídica, proprietária dos bens avaliados, quer através de sócios ou funcionários, não tendo portanto, qualquer interesse subjetivo ou financeiro sobre os ativos avaliados.

Toda e qualquer documentação de suporte adotada, apenas na forma de Anexo, para obtenção dos quantitativos utilizados neste trabalho, foram fornecidas pelo Contratante e, foram recebidas como representação fidedigna da regularidade do objeto desta avaliação. Quaisquer fatos supervenientes que coloquem em dúvida a qualidade dos documentos de suporte fornecidos, anulam as conclusões deste trabalho.





O presente documento não objetiva a investigação da existência de passivos ambientais sobre o imóvel avaliando, entretanto, na hipótese da evidência dos mesmos, estes serão constatados, relatados e, se necessário, contribuirão na formação do juízo de valor do imóvel avaliando.



Vista Parcial do Imóvel avaliando

• Endereço	Rua Coronel Daniel Peluso, nº 436		
• Bairro	Matadouro	• Complemento	-
• Cidade	Bragança Paulista	• Estado	SP
• Matrícula nº	32.115 • CRI Bragança Paulista	• Contribuinte nº	2.00.00.42.0100.0500.01.00
• Tipo de Imóvel	Comercial	• Uso	Deposito
• Área de Terreno	7.332,57 m²	• Fração Ideal	1,0000
• A. Total Construída	1.890,20 m²	• A. Útil Construída	1.890,20 m²
• Observações	1. A Área de Terreno Tributada (IPTU) é maior que a Área de Terreno em Matrícula (6.689,18m2), e para efeito de cálculo, utilizamos a Área de Terreno Tributada. 2. O Imóvel na data da vistoria, encontrava-se em uso apenas como depósito.		

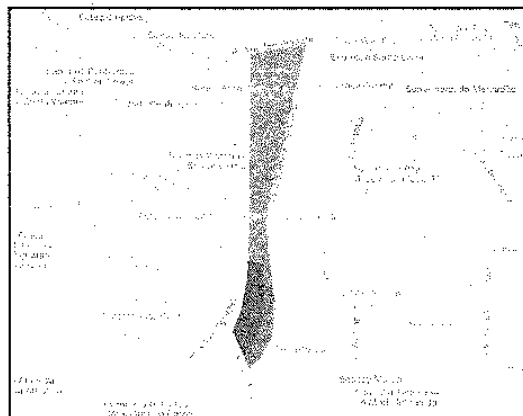
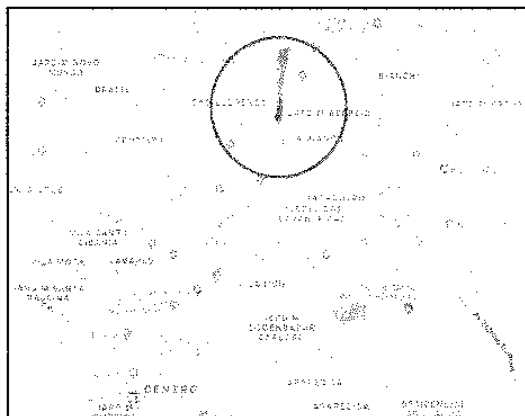


11
✓

III. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando, está localizado, de acordo com o Cadastro de Logradouros do Município de Bragança Paulista, na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel :

• Frente Principal	Rua Coronel Daniel Peluso
• Lado Direito	Av. dos Imigrantes (2ª frente)
• Lado Esquerdo	Ribeirão Lavapés / Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira
• Fundos	Rua Aquiles Bianchi



mapa da região e detalhe da localização da quadra do imóvel

III.1. INFRAESTRUTURA BÁSICA

Acesso	Largura de Rua	☒ Luz Domiciliar	Densidade
☒ Rua aberta	☐ acima de 20 ms	☒ Água Encanada	☐ Alta
☐ Rua sem saída	☐ de 12 a 20 ms	☒ Ilum. Pública	☒ Média
☐ Rua não aberta	☒ de 8 a 12 ms	☒ Gulas e Sarjeta	☐ Baixa
Pavimentação	☐ de 4 a 8 ms	☒ Redes de Esgoto	Aproveitamento
☒ asfáltica	☐ de 0 a 4 ms	☒ Telefonia Fixa	☒ Comercial
☐ paralelepípedo	Topografia	☐ Redes de Gás	☐ Residencial
☐ cascalho / brita	☒ Plano	Comércio	☐ Industrial
☐ terra batida	☐ Declive / Ative <= 10%	☐ Inexistente	☐ Rural
Transporte Coletivo	☐ Declive / Ative > 10%	☐ Até 1.000 ms	Nível Econômico
☒ No local	☐ Acidentado	☐ Local c/dens. baixa	☐ Alto
☐ até 300 ms	Superfície	☒ Local c/dens. média	☐ Médio / Alto
☐ de 300 a 1.000 ms	☒ Seco	☐ Local c/dens. alta	☒ Médio
☐ de 1.000 a 2.500 ms	☐ Alagadiço	☐ Local diversificado	☐ Médio / Baixo
☐ mais de 2.500 ms	☐ Brejoso / Pantanoso	☐ Altamente diversificado	☐ Baixo
	☐ Inundável		

Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5955 • equity@equity.com.br

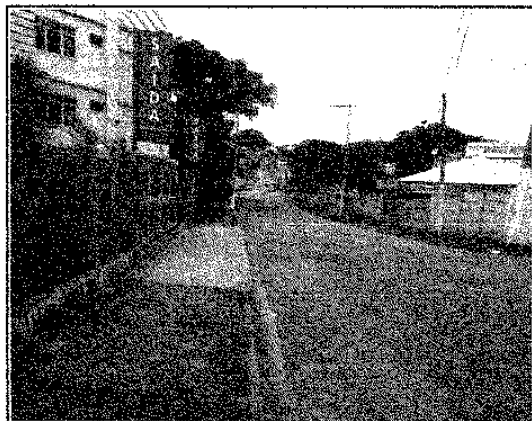
02150219 • 7



Assinado eletronicamente por: LUIS FELIPE CINTRA FERRARINI - 03/04/2020 18:37:02

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20040318370232800000027943620>

Número do documento: 20040318370232800000027943620



Vistas parciais da Rua Coronel Daniel Peluso no trecho em que se situa o imóvel



Vistas parciais da Av. dos Imigrantes no trecho em que se situa o imóvel

III.2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

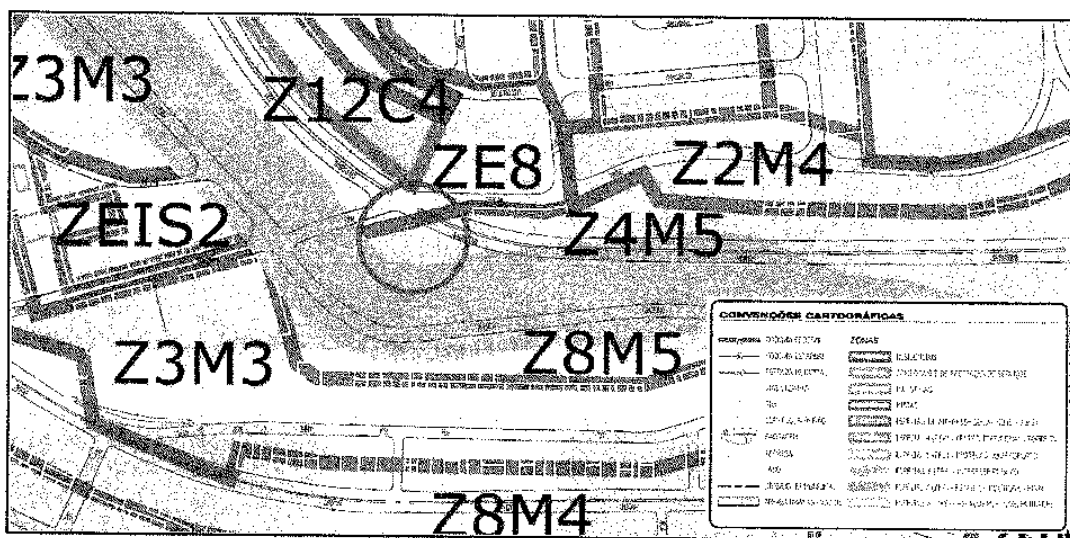
Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos Índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, demonstrados nas tabelas do item IV.2, tópico "FL":

• Rua Coronel Daniel Peluso

IF = 181,35



A Lei do Zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, classifica o local como zona **Z4M5 - Mista**, de uso misto, predominantemente comercial / residencial, de densidade demográfica média.



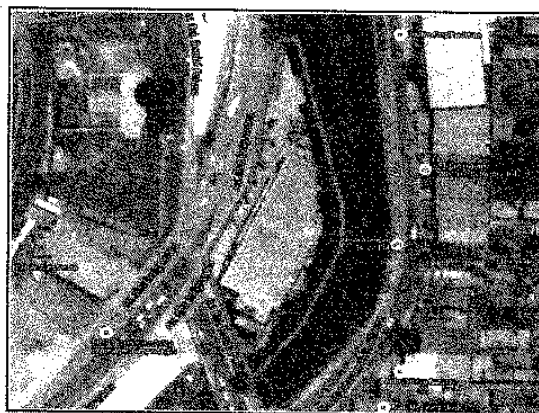
Mapa de Zoneamento e parâmetros urbanísticos

IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

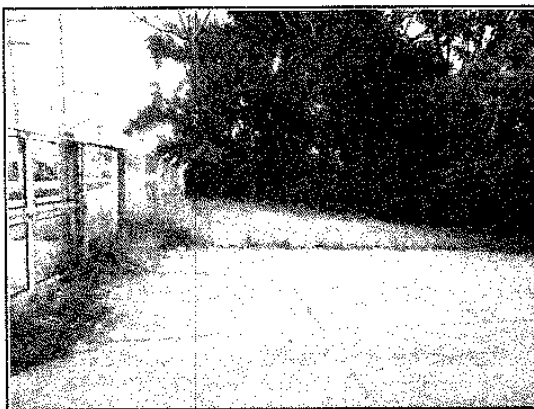
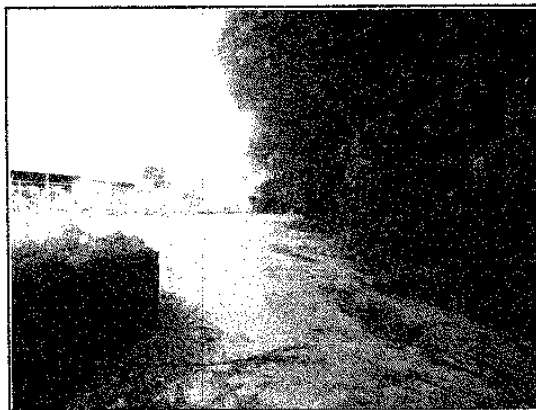
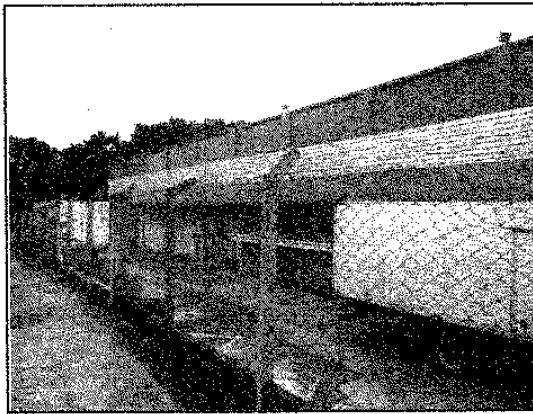
IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno avaliado tem formato irregular, possui topografia plana, solo firme e seco, com as frentes ao nível das ruas, conforme documentação anexa, assim caracterizado:

Frente Principal	59,10 m
Lado Direito (equiv.)	124,07 m
Lado Esquerdo (equiv.)	124,07 m
Fundos	59,10 m
Total	7.332,57 m²
Fração Ideal	1,0000
	7.332,57 m²



Desde



Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3616-5955 • equity@equity.com.br

02150219 • 10




13
✓

IV.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, bem como, consulta em nosso banco de dados. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local e/ou coletados em arquivo, ou opiniões fornecidas por corretores especializados, encontram-se descritos no "Anexo A". Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

Vt preço à vista: Quando necessário conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira

Cp/Cf profundidade homogeneizada e correção de testada: A influência das diferentes profundidades e testadas, serão homogeneizadas consoante a instrução **NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo em 13 de novembro de 2011. As frentes de referências, profundidades máximas e mínimas, bem como, a classificação por zona de influência, estão resumidas no quadro a seguir:

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade						Área		
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						
Grupo III: Zonas do uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,60	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,60	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,80	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000

Ce esquina ou outras frentes: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas de grupo anteriores.





Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10,6		

Ff redução de oferta: Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes, uma vez que não foi possível encontrar elementos comparativos suficientes para estabelecer um fator médio da região, assim foi adotado o fator já consagrado de 0,9, em vasta jurisprudência e recomendado pelo IBAPE/SP.

Vb construção: Será feito um desconto para compensar o eventual valor residual da construção existente. Para fins de decomposição do Valor das Construções, adotaremos a publicação **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, publicada e revisada em **Fevereiro de 2007** pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, originada do estudo **"Edificações - Valores de Venda" (1987)** elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para **Janeiro de 2019** é de **R\$ 1.379,97/m²**. As depreciações em função de idade estimada e estado de conservação das construções serão feitas pelo critério de "Ross-Heidecke".

FL homogeneização e equivalência de valores: Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, baseados em Tabelas de Homogeneização e Equivalência de Valores da Prefeitura de São Paulo e Tabelas do livro já consagrado do Eng. João Ruy Canteiro, ajustados a região do imóvel avaliando e demonstrados nas tabelas abaixo :



Desde

EQUITY
 Engenharia e Avaliações


14

C

Melhoramentos (A)	Peso	IMÓVEL	1	2	3	4	5	6	7
Acesso									
Rua aberta	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Rua sem saída	6								
Rua não aberta	0								
Pavimentação									
Asfalto	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Paralelepípedo	15								
Cascalho ou brita	5								
Terra batida	0								
Transporte Coletivo									
No local	20	20							20
até 300 ms	15			15	15	15	15	15	
de 300 a 1.000 ms	10		10						
de 1.000 a 2.500 ms	5								
mais de 2.500 ms	0								
Luz Doméstica	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Água Encanada	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Luz Pública	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Largura da Rua									
Acima de 20 ms	10								
de 12 a 20 ms	8								
de 8 a 12 ms	6	6					6		6
de 4 a 8 ms	4		4	4	4	4		4	
de 0 a 4 ms	2								
Guia e Sarjetas	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Esgoto	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Telefone	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Gás	1								
FATOR A		93	81	88	88	88	88	88	93
Influências (B)	Ponder.	IMÓVEL	1	2	3	4	5	6	7
Topografia									
Plano	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00		
Declive / Aclive < ou = a 10%	-0,05		-0,05	-0,05					
Declive / Aclive > 10%	-0,10							-0,10	-0,10
Acidentado	-0,20								
Densidade de Lotes									
Alta	0,00								
Média	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05	-0,05
Baixa	-0,10								
Superfície									
Seco	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alagadiço	-0,30								
Brejoso / Pantanoso	-0,40								
Inundável	-0,50								
Aproveitamento									
Comercial	0,10	0,10			0,10	0,10	0,10		0,10
Residencial	0,00		0,00	0,00				0,00	
Industrial	-0,10								
Rural	-0,20								
Comércio									
Inexistente	0,00			0,00					
Até 1.000 ms	0,10		0,10						
Local com dens. baixa	0,20				0,20	0,20		0,20	0,20
Local com dens. média	0,40	0,40					0,40		
Local com dens. alta	0,60								
Local Diversificado	0,80								
Altamente Diversificado	1,00								
Nível Econômico									
Alto	1,00								
Médio / Alto	0,75								
Médio	0,50	0,50			0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Médio / Baixo	0,25		0,25	0,25					
Baixo	0,00								
FATOR B		0,95	0,25	0,15	0,75	0,75	0,85	0,85	0,65
ÍNDICE A x (1+ B)		181,35	101,25	98,90	150,50	150,50	171,60	133,30	153,45

Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5955 • equity@equity.com.br

02150219 • 13



Assinado eletronicamente por: LUIS FELIPE CINTRA FERRARINI - 03/04/2020 18:37:02

https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20040318370232800000027943620

Número do documento: 20040318370232800000027943620

Num. 30677912 - Pág. 29



IV.3. VALOR TOTAL DO TERRENO (V_t)

Estando a profundidade equivalente do terreno acima dos parâmetros da região, a testada efetiva sendo maior que a de referência e o mesmo estar posicionado em esquina de quadra, o Valor Total do Terreno que cabe ao imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$V_t = A_t \times \{ V_u / [1 + (C_f + C_p + C_e + C_t + C_c + C_a)] \} \text{ onde:}$$

A_t	$\Rightarrow$ Área Total do Terreno	=	7.332,57 m ²
V_u	$\Rightarrow$ Valor Básico Unitário (<i>Vide anexo "A"</i>)	=	R\$ 1.176,71 / m ²
F_{pr}	$\Rightarrow$ Frente projetada do terreno	=	20,00 m (máx. adotada)
F_r	$\Rightarrow$ Frente de referência do terreno	=	10,00 m
P_e	$\Rightarrow$ Prof. equivalente	=	120,00 m (máx. adotada)
P_{ma}	$\Rightarrow$ Prof. máxima de referência	=	40,00 m
C_f	$\Rightarrow$ Coeficiente de Frente	=	-0,1591
C_p	$\Rightarrow$ Coeficiente de Profundidade	=	0,3923
C_e	$\Rightarrow$ Coeficiente de esquina ou múltiplas frentes	=	-0,0025
C_t	$\Rightarrow$ Coeficiente de topografia	=	0,0000
C_c	$\Rightarrow$ Coeficiente de consistência	=	0,0000
C_a	$\Rightarrow$ Coeficiente Fator Área	=	0,0000

Substituindo-se na Equação Principal teremos :

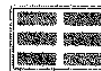
$$V_t = 7.332,57 \text{ m}^2 \times \{ \text{R\$}1.176,71/\text{m}^2 / [1 + (-0,1591 + 0,3923 - 0,0025 + 0,0000 + 0,0000 + 0,0000)] \}$$

∴

$$V_t = \text{R\$} 7.010.000,00$$

(Sete milhões, dez mil Reais)





IV.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (V_b)

Define-se por "**benfeitoria**" toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporadas àquele, de tal forma que, não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou dano. A descrição das benfeitorias, entendidas como todas as construções e obras de infraestrutura existentes sobre o imóvel avaliando, será orientada em função de sua ocupação principal e predominância de características estruturais e de acabamento, com destaque para áreas secas e úmidas.

Para fins de determinação do **Custo Novo de Venda das Benfeitorias**, adotaremos a publicação "**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**", publicada e revisada em **Fevereiro de 2007** pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, originada do estudo "**Edificações - Valores de Venda**" (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. No caso de edificações com vários pavimentos, os pavimentos de subsolo, serão avaliados tomando-se como referencia 50% (cinquenta por cento) do valor determinado para os pavimentos superiores. O valor referencial para **Janeiro de 2019** é de **R\$ 1.379,97/m²**.

IV.5. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc})

Determinado o Custo Novo de Venda é estabelecido o valor depreciado face a aplicação de fatores como estado de conservação, forma de manutenção do bem e obsolescência do projeto construtivo para o uso, os quais, convergem na determinação do **FATOR DE**



ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{OC}). Entende-se por depreciação a perda operacional do bem, sem que tal possa ser restaurada pela manutenção normal. Esta perda decorre do desgaste normal pela ação do tempo, mau uso e obsolescência funcional. Para obtenção do Coeficiente de Depreciação (F_{OC}), adotaremos, consoante procedimento recomendado pelo **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, o Método de Ross-Heidecke, que atribui diferentes variáveis para depreciação como função do estado de conservação e idade efetiva do bem, considerando um valor residual (R) de 20% (vinte por cento) para as construções convencionais, 10% (dez por cento) para construções tipo "coberturas" e igual a "zero" para o caso de "barracos". A saber :

Estado de Conservação		Depreciação (%)
A	Novo	0,00
B	Entre novo e regular	0,32
C	Regular	2,52
D	Entre regular e reparos simples	8,09
E	Reparos simples	18,10
F	Entre reparos simples e importantes	33,20
G	Reparos importantes	52,60
H	Entre reparos importantes e sem valor	75,20
I	Sem valor	100,00

O Coeficiente de Depreciação (F_{OC}) será determinado através da seguinte equação:

$$F_{OC} = R + K \times (1-R)$$

Onde o fator K , será obtido a partir da tabela abaixo de dupla entrada, onde a primeira coluna indica o percentual transcorrido de vida útil efetiva da benfeitoria :



16
C

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	0,911	0,881	0,489	0,248
4	0,978	0,976	0,955	0,900	0,902	0,864	0,464	0,243
6	0,968	0,966	0,944	0,880	0,703	0,647	0,159	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,704	0,639	0,164	0,237
10	0,946	0,942	0,921	0,868	0,774	0,631	0,440	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,784	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,831	0,742	0,609	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	0,859	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,795	0,705	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	0,806	0,803	0,785	0,740	0,659	0,536	0,382	0,200
32	0,790	0,788	0,770	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,368	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,739	0,736	0,719	0,678	0,604	0,492	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	0,443	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,626	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,156
52	0,606	0,603	0,590	0,556	0,498	0,404	0,287	0,150
54	0,586	0,583	0,569	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,519	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,390	0,317	0,228	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	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	0,408	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,182	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,160	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,239	0,159	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,147	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,280	0,250	0,204	0,146	0,076
80	0,280	0,278	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,208	0,186	0,152	0,109	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,096	0,050
88	0,175	0,172	0,168	0,159	0,142	0,119	0,082	0,043
90	0,148	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,065	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,086	0,086	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

IV.6. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

A apresentação dos critérios de avaliação das benfeitorias obedece a seguinte disposição :

• Classificação	Padrão construtivo da construção avalianda consoante item IV.5
• Área Construída	Referência quantitativa obtida em planta ou medida "in loco"
• Valor Unitário	Valor de cada m² de construção, segundo seu padrão (ref.Proj.R8-N)
• Estado de Conservação	Relativo aos cuidados na manutenção, preventiva e corretiva, do objeto
• Vida Útil	Prazo de utilização econômica do bem
• Idade Aparente	Consoante projeto arquitetônico, vida efetiva e estado de conservação
• Coefic. de Depreciação	Função da idade aparente e estado de conservação da construção avalianda
• Vida útil Remanescente	Saldo de vida útil para o bem em função da sua idade aparente

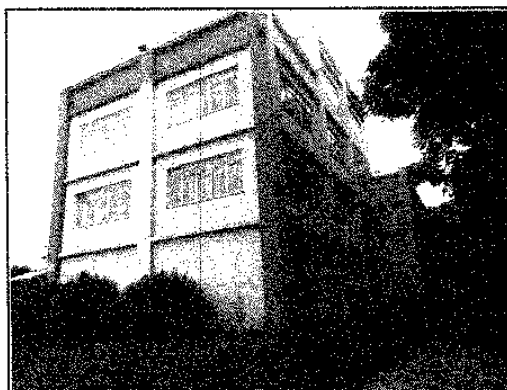
Assim sendo, teremos :



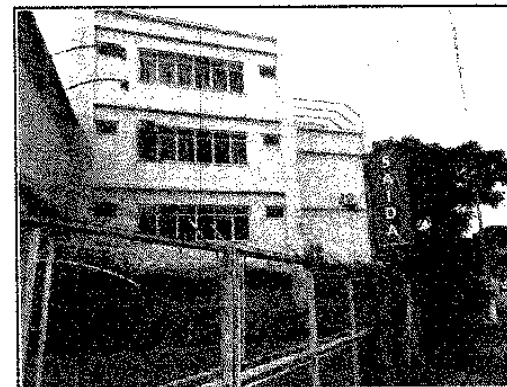
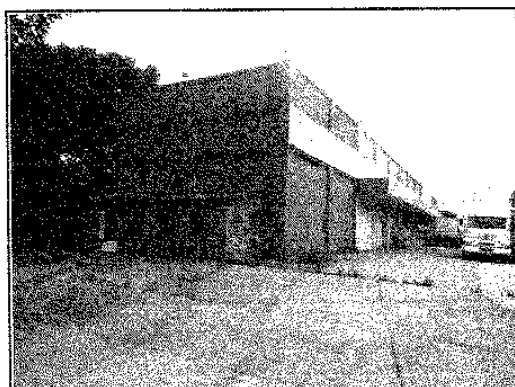
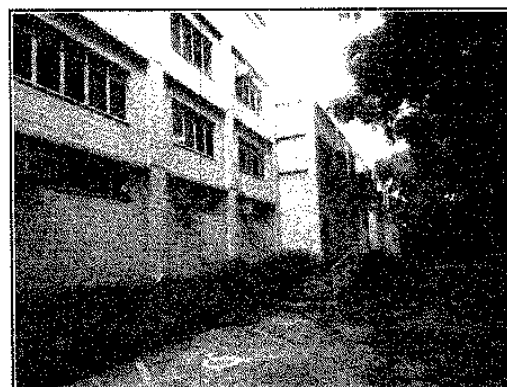


CONSTRUÇÃO nº 01 • SUPERMERCADO (depósito)

• Pavimentos	04 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	laje / várias águas		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	metálica		
• Pé direito médio	12,00 m		
• Vão médio	20,00 m		
• Fachada	alvenaria revestida		
• Outros	01 câmara fria		



• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Médio
• Área Construída	1.890,27m2
• Valor Unitário	R\$ 2.289,00 / m2
• Est. Conservação	Entre reg.e rep.simples
• Vida útil	80 (oitenta) anos
• Idade	32 (trinta e dois) anos
• Coef. Depreciação	0,7296
• Vida Útil Remte.	58 (cinquenta e oito) anos
• Valor Total	R\$ 3.156.854,00



Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5855 • equity@equity.com.br

02150219 • 18

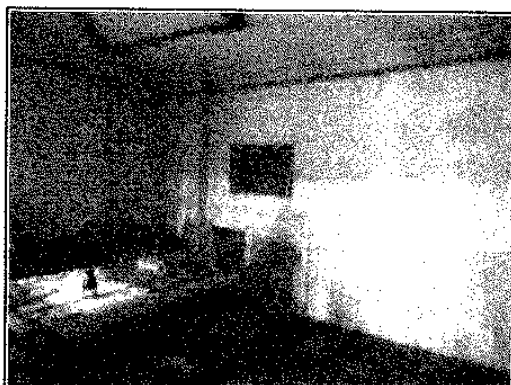


17.
0**PAVIMENTO TÉRREO****ÁREAS SECAS** Administração / Galpão

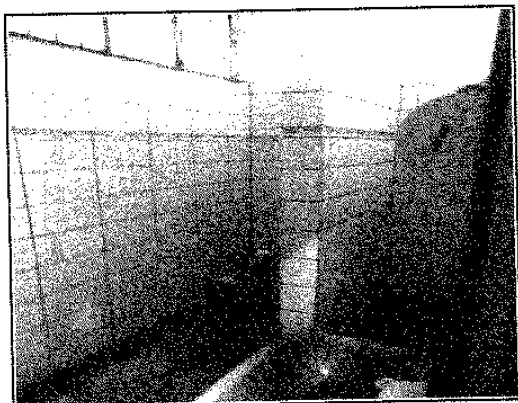
• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex ou blocos de concreto pintados a látex
• Forro	laje revestida e pintada a látex ou cobertura aparente
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	metálica envidraçada, madeira ou metálica de bascular ou correr
• Outros	instalações de ar condicionado

**ÁREAS ÚMIDAS** Sanitários / Cozinha / Preparo de Frios

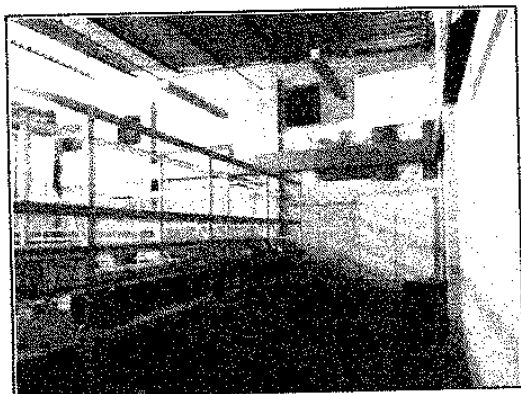
• Piso	cerâmico
• Paredes	azulejadas até o teto
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários comuns nos sanitários



Desde



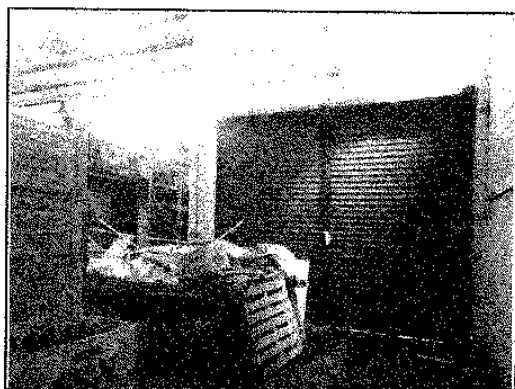
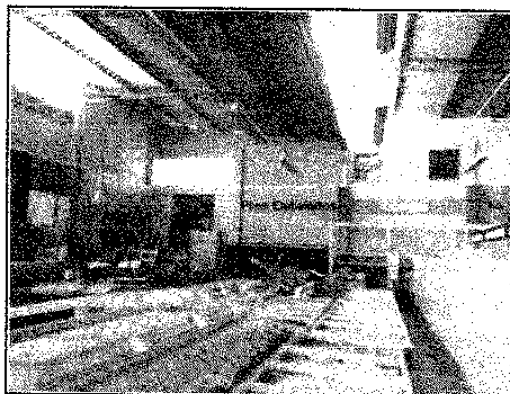
GALPÃO (supermercado)



Desde



18
✓

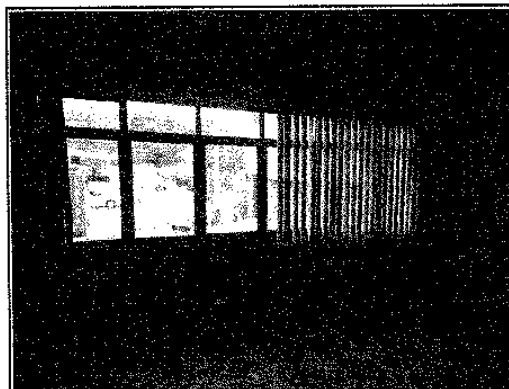




1º PAVIMENTO

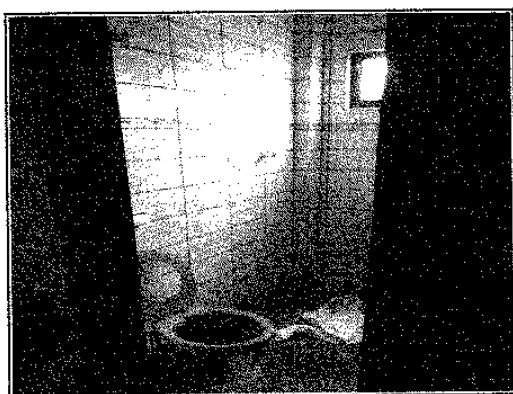
ÁREAS SECAS Salas

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-/-



ÁREAS ÚMIDAS Sanitários (masc./fem.)

• Piso	cerâmico
• Paredes	azulejadas até o teto
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários comuns



19
✓

2º PAVIMENTO

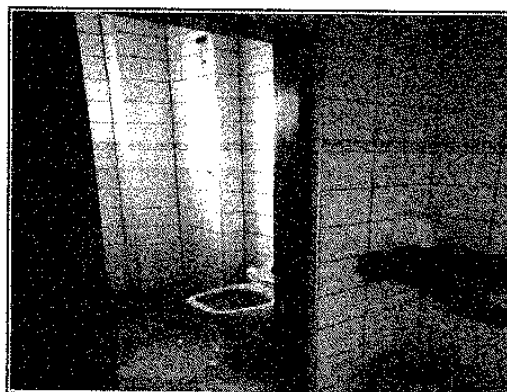
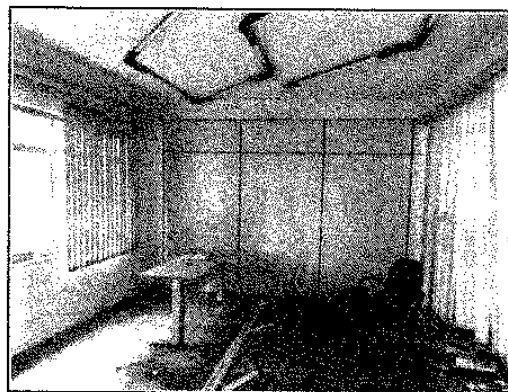
ÁREAS SECAS Salas

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-/-



ÁREAS ÚMIDAS Sanitários (masc./fem.)

• Piso	cerâmico
• Paredes	azulejadas até o teto
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários comuns





3º PAVIMENTO

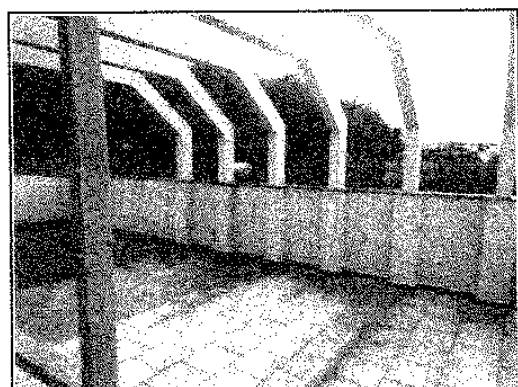
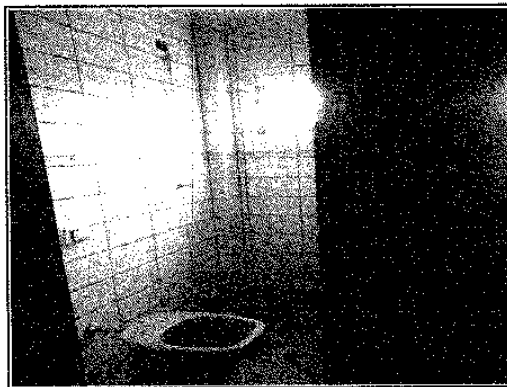
ÁREAS SECAS Salas

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	-*-



ÁREAS ÚMIDAS Sanitários (masc./fem.)

• Piso	cerâmico
• Paredes	azulejadas até o teto
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários comuns



*JP*IV.7. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS (V_b)

Descrição	V.U. Reman	Área Construída	Valor Total Depreciado
1 SUPERMERCADO (depósito)	58 anos	1.890,27 m2	R\$ 3.156.854,00
TOTAIS		1.890,27 m2	R\$ 3.156.854,00

∴

$$V_b = R\$ 3.160.000,00$$

(Três milhões, cento e sessenta mil Reais)

V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_i)

Será dado pela soma do Valor Total do Terreno ao Valor Total das Construções, em números de:

$$V_t = R\$ 7.010.000,00$$

+

$$V_b = R\$ 3.160.000,00$$

$$V_i \Rightarrow R\$ 10.170.000,00$$

(Dez milhões, cento e setenta mil Reais)





V.1. VALOR MAIS PROVÁVEL DE LIQUIDAÇÃO (V_{LQD})

O conceito de Valor de Liquidação tradicionalmente utilizado é aquele onde, o promitente vendedor, desejoso de iniciar ou concluir outros empreendimentos que justifiquem o sacrifício de parte de seu patrimônio pessoal, e o promitente comprador, já conhecedor das qualidades materiais e imateriais desse patrimônio, pactuam a troca de seu domínio por um preço tido como Justo, face à necessidade, o desejo ou capricho de cada uma das partes. Inspirado essencialmente nas relações materiais entre investidores prioriza a maximização do capital, entendendo que, nas ações de compra e venda o **melhor preço** é aquele que, ***compensados todos os riscos da operação***, possibilite a remuneração do capital investido, ao menos, de forma equivalente a outras aplicações financeiras em moeda forte. O conceito de "...*não colocar todos os ovos em único cesto*.", deve significar também, redobrar os cuidados no transporte para outros.

Pela necessidade desta compensação de riscos, basicamente, dois eventos de mercado devem ser enfocados.

A - Liquidação com Ordem de Venda • V_{Lov}

No sentido prático é o limite onde um ativo pode ser convertido em dinheiro com maior facilidade, quando comparado a outros, semelhantes e ofertados no mesmo perímetro de influência, definido pela nossa pesquisa de mercado. Estabelecemos esse ajuste percentual pela diferença entre o limite inferior e o Valor mais provável de unitário de conjunto obtido pela amostragem de ofertas. Assim sendo, teremos :

$$V_{Lov} = R\$ 10.170.000,00 \times 0,8711$$

∴

$$V_{Lov} = R\$ 8.860.000,00$$

(Oito milhões, oitocentos e sessenta mil Reais)



21
0**B - Valor de Liquidação Forçada • V_{LFORC}**

Investidor é aquele que destina seus ativos para produção de renda. Portanto, é preciso analisar o imóvel como outro investimento qualquer, considerando rentabilidade e risco, além dos objetivos e características pessoais do investidor.

Ora, para os casos de caução de empréstimos e/ou liquidação de dívidas, cuja contrapartida ao credor seja feita em ativos, de valor proporcional, contudo, de menor liquidez que o próprio dinheiro, há a necessidade de uma compensação "**em valor**" que minimize a perda do pressuposto da imediata realização inerente ao dinheiro. Até porque, aquele que recebe bens como pagamento ou garantia de empréstimos em moeda, o faz, por estar compelido a isso ou por mera liberalidade, e, dificilmente, por desejo. Diante disso, não só perde o credor a liquidez e a remuneração imediata que a moeda lhe proporciona, como também, tem seu capital diminuído pela demanda de tempo necessária para a realização da venda ou produção de renda através da locação dos ativos recebidos em pagamento.

Diante disso, o componente fundamental na estimativa da maior ou menor liquidez de um ativo, é o **tempo** necessário para encontrar um comprador desejoso e conhecedor de todas as utilidades daquilo que pretende comprar. O estabelecimento deste prazo não se obtém de uma equação pré-formatada, mas sim, é prognosticado face às características do ativo exposto, seu valor e às condições de demanda do mercado em que está inserido.

Estabelecida a expectativa de prazo, a sugestão para V_{Lov} será trazida á valor presente através da aplicação de uma taxa de desconto. Adotaremos como referência á taxa SELIC de **6,50%** ao ano, publicada pelo Banco Central. Para determinação da expectativa de prazo para realização iremos considerar as seguintes influências :



Desde



Influências		Expectativa	
1 – Finalidade	Compra / Venda	18 meses	
	Garantia	18 meses	x
	Alienação Fiduciária	18 meses	
	Dação em Pagamento	36 meses	
	Execução	72 meses	
2 – Densidade	Alta	18 meses	
	Média	27 meses	x
	Baixa	36 meses	
3 – Nível de Ofertas	Alta (>= 10 elementos)	54 meses	
	Média (< 10 e > 05)	27 meses	x
	Baixa (< = 05)	18 meses	
4 – Aproveitamento	Comercial	09 meses	x
	Residencial	18 meses	
	Industrial	18 meses	
	Rural	36 meses	
5 – Porte	Grande (> R\$ 3,0 mi)	36 meses	x
	Médio (entre R\$ 1,5 e R\$ 3,0 mi)	27 meses	
	Pequeno (abaixo de R\$ 1,5 mi)	18 meses	
Prazo Médio Estimado	$P_M = [(117 / 5) / 12]$	1,95 anos	

Assim sendo, teremos :

$$V_{LFORC} = R\$ 8.860.000,00 / (1,0650)^{1,95}$$

∴

$$V_{LFORC} = R\$ 7.840.000,00$$

(Sete milhões, oitocentos e quarenta mil Reais)



Desde 1983



22
✓

VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos, técnicos e normativos, admissíveis em Engenharia de Avaliações, certificamos que o **VALOR DE MERCADO** do imóvel de propriedade de **HARA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, localizado à **Rua Coronel Daniel Peluso, nº 436 • matrícula nº 32.115 • CRI Bragança Paulista • bairro: Matadouro • Bragança Paulista (SP)** é de **R\$10.170.000,00 (Dez milhões, cento e setenta mil Reais)** para esta data. Vai o presente Laudo de Avaliação impresso em 49 (quarenta e nove) folhas de um só lado, sendo esta, de nº 29, datada e assinada ficando os signatários à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, **FEVEREIRO** de 2019.



EQUITY
Engenharia e Avaliações Ltda

CREA 0463676/SP
CORECON RE/5179

Engº Guilherme Pires Galvão
Gerente Técnico • CREA/ SP nº 158.949/D

André Gruber
Gerente Comercial



Desde



“ANEXO A”

**PESQUISA DE MERCADO, MEMÓRIA DE CÁLCULO E VALOR
UNITÁRIO BÁSICO**

Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5955 • equity@equity.com.br

02150219 • 30



Desde

PESQUISA DE MERCADO

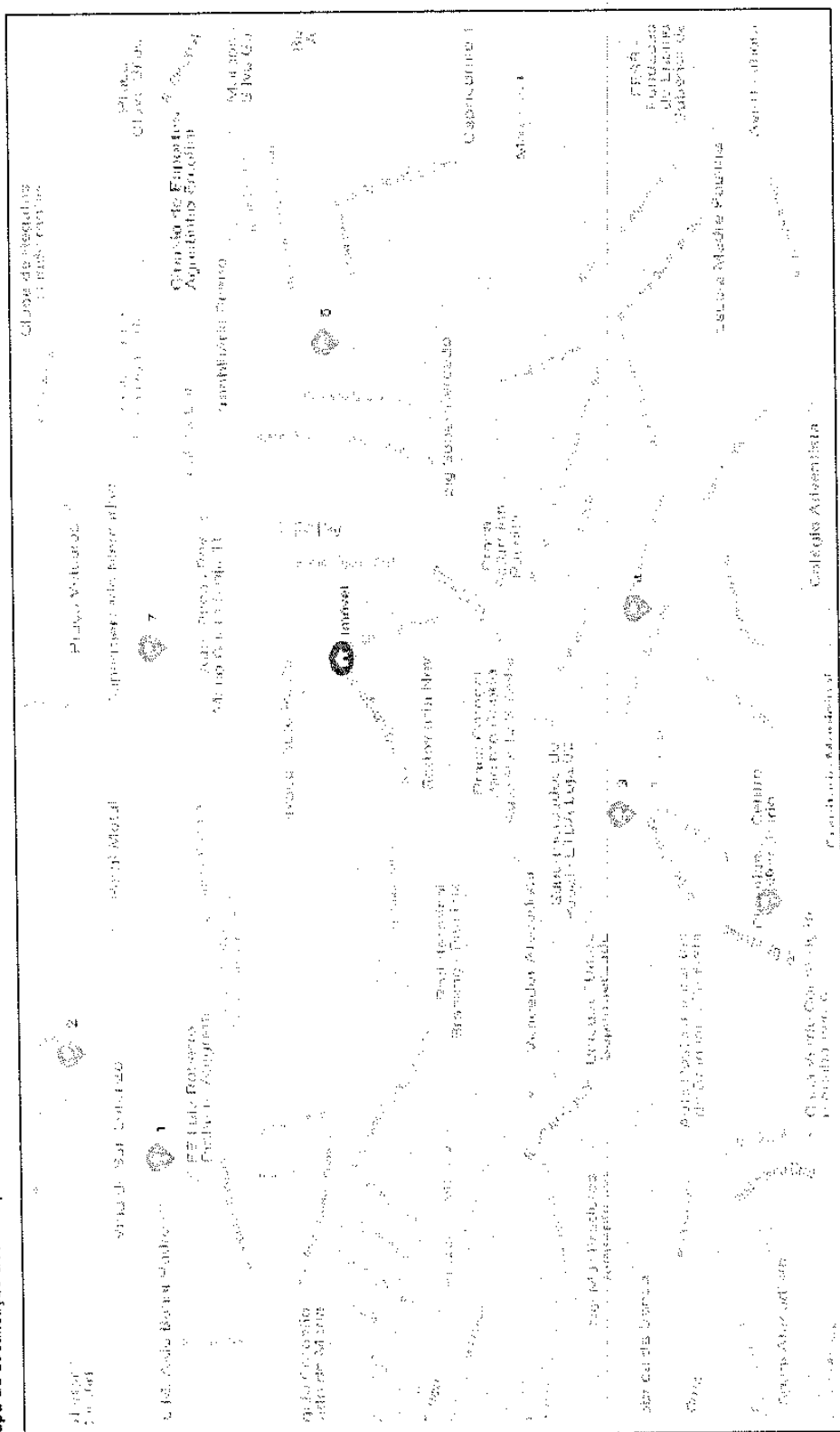
Id. n°	Localização	Ofertante	Fone	Contato	Ref.	FL	Testada	Padrão Construção
1	Rua Domingues Leite de Almeida, Parque Brasil, Bragança Paulista, SP	Alora Imóveis	(11) 4033-0939	-	AR0001	107,25	80,00	Terreno vago
2	Rua Vereador Vicente de Vila Jardim São Lourenço, Bragança Paulista, SP	Alora Imóveis	(11) 4033-0939	-	AR0004	98,90	50,00	Terreno vago
3	Rua Dr. Freitas, frente ao n. 523, Matocuru, Bragança Paulista, SP	Morcia Imóveis	(11) 9 953-3661	-	ME215	150,50	18,00	Terreno vago
4	Rua Coronado Stefano, 207, Itatubera, Bragança Paulista, SP	Claudio Binotto Imóveis	(11) 4033-4430	St. Claudio	CL33047	150,50	30,00	CS - 990,00m2 - 30 anos - D
5	Rua Dr. Oscar Lamandini de Silva, ao lado do n. 433, Jardim Recreio, Bragança Paulista, SP	Perium Imóveis	(11) 2473-3304	-	GC015	171,50	10,00	CS - 300,00m2 - 35 anos - F
6	Rua Carlos Sales, ao lado do n. 320, Vila Turlopesi, Bragança Paulista, SP	Marcelo Silva Imóveis	(11) 9 9922-7842	St. Marcelo	CS39	133,30	10,00	Terreno vago
7	Av. dos Imigrantes, ao lado do n. 4785, São Lourenço, Bragança Paulista, SP	Perium Imóveis	(11) 2473-3304	-	TE0039	150,45	15,00	Terreno vago

Rua Costa Carvalho, nº 222 - Pinheiros - São Paulo (SP) - Fone/Fax (11) 3816-5955 - equity@equity.com.br

02150219 - 31

23

Mapa de Localização dos Comparativos



0222 - Biotecnia - 05430-000 - São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5955 • equity@equity.com.br

02150219 v. 32

MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Ele nº	Preço Tot. à Vista R\$	Ff	VB	Área Total de Terreno m ²	VUB	CL	CF	CP	CE	CG	Soma Coefic.	VU R\$/m ²
1	10.900.000,00	0,90	0,00	15.572,00	629,98	0,7911	-0,1591	0,3923	-0,0012	0,0000	1,0232	1.274,54
2	4.820.000,00	0,90	0,00	6.580,00	630,96	0,8337	-0,1591	0,3923	0,0000	0,0000	1,0669	1.304,11
3	1.100.000,00	0,90	0,00	1.100,00	900,00	0,2050	-0,1367	0,0706	0,0000	0,0000	0,1390	1.025,06
4	4.300.000,00	0,90	1.013.000,00	3.000,00	952,33	0,2050	-0,1591	0,2829	0,0000	0,0000	0,3288	1.265,46
5	600.000,00	0,90	199.000,00	310,00	1.100,00	0,0568	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0568	1.162,50
6	450.000,00	0,90	0,00	480,00	843,75	0,3605	0,0000	0,0147	0,0000	0,0000	0,3752	1.160,33
7	750.000,00	0,90	0,00	590,00	979,26	0,1818	-0,0984	0,0089	-0,0261	0,0000	0,0982	1.044,99
Soma												8.236,99
Média												1.176,71
+30%												1.529,72
-30%												823,70

Após analisados os elementos comparativos, excluídos aqueles situados fora do intervalo de variação de 30% em torno da média aritmética inicial, o valor unitário final resultou em

$$V_u = R\$ 1.176,71 /m^2$$

24



Desde



“ANEXO B”

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5955 • equity@equity.com.br

02150219 • 34





25
0

TERRENOS

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quando a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
TOTAL					8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3




Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamentos por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

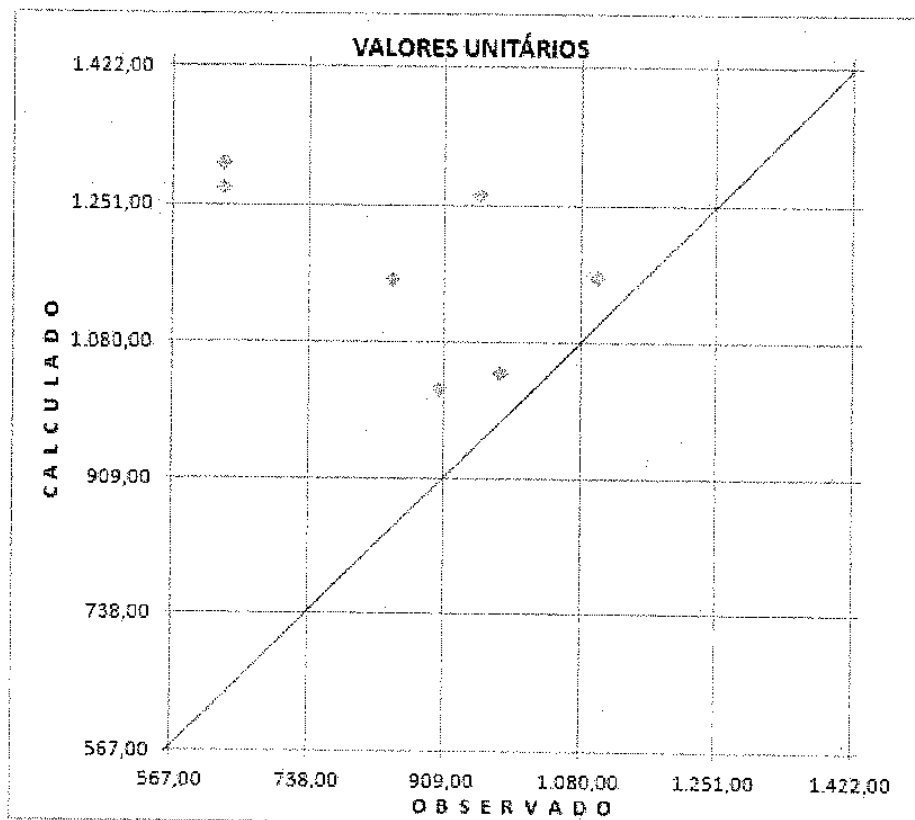
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Média - X	1.176,71
Desvio padrão - S	111,43
Coef. De Variação - CV	0,09
Grau de liberdade	6
t 10 %; grau de liberd.	1,4388
Limite Inferior	1.116,07
Limite Superior	1.237,35
AP - Amplitude (< 30%)	10,31%
Precisão - Grau	3





PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO



O gráfico acima demonstra a boa aderência entre os valores observados e estimados, posto que os pontos situam-se próximos da bissetriz do primeiro quadrante. (item 8.2.1.4.1 NBR 14.653-2.2).





BENFEITORIAS

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL					6

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



27
0**LAUDO****Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL					5

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



Desde

EQUITY
Engenharia e Avaliações



“ANEXO C”

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5955 • equity@equity.com.br

02150219 • 40



Assinado eletronicamente por: LUIS FELIPE CINTRA FERRARINI - 03/04/2020 18:37:02
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20040318370232800000027943620>
Número do documento: 20040318370232800000027943620

Num. 30677912 - Pág. 56

Desde

EQUITY
Engenharia e Avaliações28
✓

LIVRO 2	REGISTRO GERAL	Matrícula n.º 32.115	DATA 08/09/1.987.-	FLS.
	ANO 1.987.-		OFICIAL	68

IMÓVEL: UM TERRENO com a área de 6.689,18 metros quadrados, mais ou menos, atualmente sem benfeitorias, localizado no bairro do Matadouro, desta cidade, confrontando em seu todo com a avenida dos Imigrantes, rua Cel. Daniel Peluso, com os fundos do quintal da casa da rua Cel. Daniel Peluso, de quem de direito, e com o ribeirão Lavapés. Terreno esse, que é o remanescente do todo havido por força do título aquisitivo.-

PROPRIETÁRIOS: LAZARO BATISTA NOGUEIRA e sua mulher MIRTES APARECIDA CORTES NOGUEIRA, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, antes à lei nº 6.515/77, ele do comércio, RG nº 2.319.415-SP, ela senhora do lar, RG nº 3.983.850-SP; residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Antonio Pires Pimentel, CPF nº 205.253.118/15.-

TÍTULO AQUISITIVO: R.11 - Matrícula nº 3.406, neste registro. Bragança Paulista, 08 de setembro de 1.987. O Escrevente, [Assinatura]. O Oficial, [Assinatura].

R.1 - 32.115 - Bragança Paulista, 08 de setembro de 1.987. Conforme escritura de 06 de agosto de 1.907, do 2º Cartório de Notas local, Livro 538, fls. 236, protocolada sob o nº 64.304 neste registro, os proprietários LAZARO BATISTA NOGUEIRA e sua mulher MIRTES APARECIDA CORTES NOGUEIRA, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula, a **RENA TO DE CAMPOS**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão universal de bens; antes à lei nº 6.515/77, com Neli Aparecida da Silva Campos, mecânico, residente e domiciliado nesta cidade, à rua José Hermenegildo Pereira Guimarães, nº 142, RG nº 3.757.422-SP, CPF nº 455.767.348/15, pelo preço de Cz\$ 190.000,00, sem condições. O Escrevente, [Assinatura]. O Oficial, [Assinatura].

R.2 - 32.115 - Bragança Paulista, 09 de dezembro de 1.987. Conforme escritura de 09 de dezembro de 1.987, do Cartório de Notas de Pinhalzinho desta Comarca, 1º 66, fls. 06, protocolada sob o nº 65.649 neste registro, os proprietários RENATO DE CAMPOS e sua mulher NELI APARECIDA DA SILVA CAMPOS, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula, ao **SUPER MERCADO HARA LTDA.**, CFC nº 44.717.171/0001-01, estabelecido nesta cidade, à Praça Chico Major, nº 72, Inscrição Estadual nº 225.021.021, pelo preço de Cz\$ 1.000.000,00, sem condições. O Escrevente, [Assinatura]. O Oficial, [Assinatura].

AV3 / M - 32.115 - PENHORA Bragança Paulista, 21 de maio de 2013. Conforme elementos constantes em Mandado, expedido aos 14 de maio de 2013, pela Primeira Vara Federal de Bragança Paulista, assinado pelo Diretor de Secretaria, Adelcio Geraldo Penha, acompanhado de demais documentos, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 197.964, em data de 20 de maio de 2013, é esta para ficar constando que O IMÓVEL aqui matriculado, de propriedade do Super Mercado Hara Ltda., que, pelo inserto no mandado acima reportado, teve sua razão social alterada, passando a ser Hara Empreendimentos Ltda, que autorizou aludida constrição, acha-se penhorado nos autos do processo número 0000751-87.2004.403.6123 (0000437-10.2005.403.6123) -

"CONTINUA NO VERSO"

(SEGUE NO VERSO)

Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5955 • equity@equity.com.br

02150219 • 41



Assinado eletronicamente por: LUIS FELIPE CINTRA FERRARINI - 03/04/2020 18:37:02

https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20040318370232800000027943620

Número do documento: 20040318370232800000027943620

Num. 30677912 - Pág. 57



(continuação da AV.3 / M - 32.115) - de Execução Fiscal, entre partes FAZENDA NACIONAL x T & H DISTRIBUIDORA LTDA, garantindo o débito objeto da execução, no valor de R\$639.254,44 (seiscentos e trinta e nove mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos), em outubro de 2012, tendo sido nomeado fiel depositário do bem o procurador jurídico da executada, Dr. Célio Yoshiharu Ohashi. O valor devido por esta averbação será apurado no final da mencionada execução, com base no item 2, da Tabela aplicável aos Registradores Imobiliários, sendo que, nesta data, está ele a corresponder a R\$433,46 (quatrocentos e trinta e três reais e quarenta e seis centavos), assim distribuído: ao Oficial: R\$270,91; ao Estado: R\$173,00; ao IpeSP: R\$57,03; ao Sinoreg: R\$14,26; ao Tribunal de Justiça: R\$14,26. Eu, Edmilson Rodrigues Bueno (Vanderlei Muniz), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno.-

AV.4/ M - 32.115 - PENHORA - Bragança Paulista, 28 de novembro de 2014. Conforme elementos constantes em Mandado de Substituição de Penhora, de número 2301.2014.00357, expedido pela 23ª Subseção Judiciária em São Paulo - Fórum Federal de Bragança Paulista, em data de 25 de setembro de 2014, e do que mais seguiu junto a ele, cujo expediente foi protocolado nesta Serventia, sob número 212.262, em data de 20 de novembro de 2014, é esta para ficar constando que o IMÓVEL, aqui matriculado, de propriedade do Super Mercado Hara Ltda., que, pelo inserto no mandado acima reportado, teve sua razão social alterada, passando a ser HARA EMPREENDIMENTOS LTDA., que autorizou aludida constrição, acha-se PENHORADO, nos autos de Execução Fiscal de número 0000442-32.2005.403.6123, pelo Dr. Gilberto Mendes Sobrinho, MM. Juiz de Direito da referida Vara Federal, a qual indica como valor da dívida, R\$ 270.518,70 (duzentos e setenta mil, quinhentos e dezoito reais e setenta centavos). De importância aqui observar que tal penhora foi feita em substituição a outra averbada sob número 10, na matrícula 23.202, desta Serventia, ainda não cancelada por entender este Oficial estar o ato que a situação reclama a necessitar de providências complementares, como indicado na respectiva nota de devolução. O valor devido por esta averbação será apurado no final da mencionada execução, com base no item 2, da Tabela aplicável aos Registradores Imobiliários, sendo que, nesta data, está ele a corresponder a R\$334,29, assim distribuído: ao Oficial R\$208,93; ao Estado R\$59,38; ao IpeSP R\$43,99; ao Sinoreg R\$11,00; ao Tribunal de Justiça R\$11,00. Eu, Edmilson Rodrigues Bueno (Juliana Sangi Gianotti Stelin), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno.-

AV.5/ M - 32.115 - PENHORA - Bragança Paulista, 13 de abril de 2015. Conforme elementos constantes em Mandado de Registro de Penhora, de número 2301.2015.00207, expedido pela 23ª Subseção Judiciária em São Paulo - Fórum Federal de Bragança Paulista, em data de 13 de março de 2015, e do que mais seguiu junto a ele, cujo expediente foi protocolado nesta Serventia, sob número 215.812, em data de 01 de abril de 2015, é esta para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos de Execução Fiscal, de número 0001775-48.2007.403.6123, pelo Dr. Gilberto Mendes Sobrinho, MM. Juiz de Direito da referida Vara Federal, a qual indica como valor da dívida, R\$501.865,33 (quinhentos e um mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e trinta e três centavos), com a observação de que foi mencionado no auto de penhora que faz parte do expediente aqui em trato, a existência de um prédio no imóvel reportado nesta peça matriz, não obstante ainda não estar ele a fazer parte deste álbum imobiliário, e de que houve o reconhecimento no procedimento judicial de onde foi expedida a constrição aqui em averbação, de que a empresa identificada como titular do bem penhorado, apresentada nesta matrícula como SUPER MERCADO HARA LTDA., é a mesma que figura no citado feito judicial como executada, ou seja HARA EMPREENDIMENTOS LTDA., cuja alteração ainda não faz parte dos assentos deste álbum imobiliário. O valor devido por esta averbação será apurado no final da mencionada execução, com base no item 2, da Tabela aplicável aos Registradores Imobiliários, sendo que, nesta data, está ele a corresponder a R\$420,80, assim distribuído: ao Oficial R\$258,16; ao Estado R\$73,67; ao IpeSP R\$54,35; ao Sinoreg R\$13,59; ao Tribunal de Justiça R\$13,59; ao ISSQN: R\$7,74. Eu, Edmilson Rodrigues Bueno (Francislaine Siqueira), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno.-

= CONTINUA NA FICHA NÚMERO 2 =



Desde 1966

EQUITY
Engenharia e Avaliações



29

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRICULA Nº	DATA	FICHA
2		32.115	08/setembro/1967	2

AV.6/M - 32.115 - PENHORA - Bragança Paulista, 21 de junho de 2018. Conforme elementos constantes em certidão de averbação de penhora, datada de 28 de maio de 2018, expedida pelo 1º. Ofício Cível da cidade de Campinas, SP, por meio eletrônico (Penhora Online PH000212868), protocolada nesta Serventia, sob número 245.683, em data de 28 de maio de 2018, é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, acha-se penhorado nos autos do processo de Execução Civil número de ordem 1032216-87/2016, em que figura como exequente: **COAL CAMPINAS LTDA - EPP**, CNPJ/MF número 16.720.960/0001-66, e como executada: **HARA EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, conforme auto ou termo de penhora lavrado aos 18/08/2017, garantindo o débito objeto da execução, no valor de R\$23.929,80 (vinte e três mil, novecentos e vinte e nove reais e oitenta centavos), tendo sido nomeada fiel depositário do bem, Dalmir Barbosa - CPF/MF sob número 087.305.176-99. Observamos ainda, que conforme documentos que fazem parte do acervo desta Serventia - protocolo 215.812, de 01 de abril de 2015, que a empresa identificada como titular do bem penhorado, apresentada nesta matrícula como Super Mercado Hara Ltda, é a mesma que figura no citado feito judicial como executada, ou seja, Hara Empreendimentos Ltda, cuja alteração ainda não faz parte dos assentos deste álbum imobiliário. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$108,42; ao Estado: R\$30,82; ao Ipesp: R\$21,09; ao Sinoregi: R\$5,71; ao Tribunal de Justiça: R\$3,44; ISSQN: R\$3,25; e ao Ministério Público/SP: R\$5,20 - total: R\$181,94. Eu, Sérgio Gusso (Vanderlei Muniz), Escrevente, a digitei. O Oficial, Sérgio Gusso (Sérgio Gusso).

AV.7/M - 32.115 - PENHORA - Bragança Paulista, 22 de agosto de 2018. Conforme elementos constantes em certidão de penhora, datada de 30 de julho de 2018, expedida pelo 3º. Ofício Cível - Foro Central - desta cidade e comarca de Bragança Paulista - SP, por meio eletrônico (Penhora Online PH000222403), protocolada nesta Serventia, sob número 247.420, em data de 31 de julho de 2018, é esta para ficar constando que **O IMÓVEL** objeto desta matrícula, acha-se penhorado nos autos do processo de execução civil sob número de ordem 1000301-38.2017.8.26.0099, em que figura como exequente, **BRF S.A.**, CNPJ/MF número 01.838.723/0001-27, e como executada, **HARA EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, garantindo o débito objeto da execução, no valor de R\$81.573,40 (oitenta e um mil quinhentos e setenta e três reais e quarenta centavos), envolvendo, além do aqui matriculado, mais dois outros imóveis, matriculados sob números 5.437 e 22.302, deste mesmo Serviço Predial, conforme auto ou termo de penhora lavrado aos 14 de junho de 2018, figurando como depositária do bem, a proprietário e executada, Hara Empreendimentos Ltda. As despesas com a presente averbação tomou por base o valor da dívida aqui informado, dividido pelo número de imóveis em penhora, resultando em R\$27.191,13 (vinte e sete mil cento e noventa e um reais e treze centavos). Desta forma, o valor devido pela prática deste ato esta a importar em R\$202,90, assim distribuído: Oficial: R\$120,91; ao Estado: R\$34,37; ao Ipesp: R\$23,52; ao Sinoregi: R\$6,36; ao Tribunal de Justiça: R\$3,63; ao Município: R\$3,63; ao Ministério Público: R\$5,80. Eu, Nelson José Rodrigues Costa (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente Autorizado, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).

Rua Costa Carvalho, nº 222 * Pinheiros * 05429-000 * São Paulo (SP) * Fone/Fax (11) 3816-5955 * equity@equity.com.br

02150219 * 43



Assinado eletronicamente por: LUIS FELIPE CINTRA FERRARINI - 03/04/2020 18:37:02

https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20040318370232800000027943620

Número do documento: 20040318370232800000027943620

Num. 30677912 - Pág. 59

Desde

EQUITY
Engenharia e Avaliações



CDD. MONTAGEM		INSCRIÇÃO CADASTRAL 2.00.00.42.0100.0500.01.00	
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS Av. Antônio Pires Pimentel, 2015 - Cx 53			
NOTIFICAÇÃO Fica o proprietário do imóvel abaixo descrito, notificado do lançamento do imposto predial e territorial Urbano e Taxa para o exercício de 2019.			
INSCRIÇÃO DO IMÓVEL		CÓD. IMÓVEL	QUADRA
2.00.00.42.0100.0500.01.00		175805	
PROPRIETÁRIO HARA EMPREENDIMENTOS LTDA			
COMPROMISSÁRIO _____			
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA CORONEL DANIEL PELUSO, 436 - MATADOURO			
CIDADE		Estado	CEP
Bragança Paulista		SP	13.215-000
ASSINATURA _____			

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA Av. Antônio Pires Pimentel, 2015 - Cx 53 - CEP 13.214-000 - www.braganca.sp.gov.br FONE: (11) 4034-7100 CÓDIGO DO MUNICÍPIO N225			
EXERCÍCIO 2019	FATO GERADOR 01/2019	INSCRIÇÃO DO IMÓVEL 2.00.00.42.0100.0500.01.00	CÓDIGO DO IMÓVEL 175805
PROPRIETÁRIO HARA EMPREENDIMENTOS LTDA			
COMPROMISSÁRIO _____			
ENDEREÇO PARA ENTREGA RUA CORONEL DANIEL PELUSO, 436 - MATADOURO			
NOTIFICAÇÃO Não atualizar os dados do IPTU é infração passível de autuação (Art. 17 da Lei 1606/1994). Atualize seu cadastro: Central de Atendimento Agência: Av. Antônio Pires Pimentel, 2015 - Centro Não sempre imóveis em lotamentos irregulares ou clandestinos. Consulte sempre a Prefeitura do Município e o Cartório de Registro de Imóveis. Comercializar lotes irregulares é crime (Art. 3º e 5º da Lei Federal 750/76). Imóvel legal tem Matrícula individual.			
MATRÍCULA (controle de registro de imóveis) M-32.115 Caso o campo acima (matrícula) esteja em branco ou incorreto, é necessário comparecer à prefeitura munido da matrícula ou escritura registrada do imóvel. Valores atualizados para 2019 de acordo com índice de IPCA 4,56%			

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA					
IPTU 2019					
LOCAL DO IMÓVEL RUA CORONEL DANIEL PELUSO, 436 - MATADOURO - Bragança Paulista - 12968592				QUADRA	LOTE
CÓDIGO DO IMÓVEL 175805	MATRÍCULA M-32.115	INSCRIÇÃO CADASTRAL 2.00.00.42.0100.0500.01.00	TESTADA 59,10		
ÁREA DO TERRENO 7.332,57	VALOR m² TERRENO 41,68	VALOR VENAL TERRENO 305.821,62	VALOR VENAL EDIFICAÇÕES 1.327.649,76	VALOR VENAL TOTAL 1.633.271,28	
VALOR ANUAL DO IMPOSTO 19.595,25	VALOR ANUAL DA TAXA 1.080,35	VALOR TOTAL ANUAL 20.675,60	Nº DE PARCELAS 12	VALOR POR PARCELA 1.723,30	
TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR m² (R\$)	TIPO DA CONSTRUÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR m² (R\$)
Prédio Comercial	565,27	951,13			
Telheiro	75	121,72			
Galpão Comercial	1325	589,34			

Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5855 • equity@equity.com.br

02150219 • 44



Assinado eletronicamente por: LUIS FELIPE CINTRA FERRARINI - 03/04/2020 18:37:02

https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20040318370232800000027943620

Número do documento: 20040318370232800000027943620

Num. 30677912 - Pág. 60

Desde

EQUITY
Engenharia e Avaliações



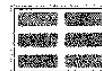
30
✓

“ANEXO D”

**QUESTIONÁRIO DE PERCEPÇÃO DE RISCO AMBIENTAL
QPRA**

Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5955 • equity@equity.com.br
02150219 • 45





QUESTIONÁRIO DE PERCEPÇÃO DE RISCO AMBIENTAL • QPRA

I. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

1- Existe ou existiu sobre o terreno avaliando atividade industrial potencialmente contaminadoras definida no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB?

☐ Sim – qual?

☒ Não

☐ Não Sei.

2 - Existe ou existiu alguma atividade industrial potencialmente contaminadoras definida no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB em um raio 300 metros do imóvel avaliando?

☒ Sim – qual?

Existem diversas indústrias num raio de 800m ao entorno do imóvel.

☐ Não

☐ Não Sei.

3 - Qual a utilização atual do imóvel avaliando?

☐ Terreno Livre

☐ Residencial

☐ Comercial / Escritórios

☒ Comercial / Lojas em Geral

☐ Industrial

☐ Rural

4 - O imóvel avaliando confronta ou tem nas proximidades algumas dessas atividades:

☒ Posto de Combustível

☐ Oficina Mecânica

☐ Galvanoplastia

☐ Gráfica

☐ Lavanderia/Tinturaria

☐ Bota-Fora

☐ Lixão

☐ Ferro Velho

☐ Reciclagem de Resíduos Domésticos e de Entulhos

☐ Recebimento e Armazenamento de Resíduos Domésticos, Industriais e de Entulhos

☐ Não

☐ Não Sei

Se alguma for indicada, distância aproximada de 30 metros.



31
✓**5 - O imóvel avaliando confrontou ou teve nas proximidades algumas das atividades acima?**

- ☒ Sim – qual? Existe Posto de Combustível a +/- 30m do imóvel, além de oficinas mecânicas.
- ☐ Não
- ☐ Não Sei.

II. GERAÇÃO, DEPOSIÇÃO E ARMAZENAMENTO DE SUBST. POTENCIALMENTE POLUIDORAS**1 - São ou foram gerados efluentes líquidos no imóvel?**

- ☒ Sim ☒ Doméstico ☐ Industrial ☐ Hospitalar
- ☐ Não
- ☐ Não Sei.

2 - Como são ou foram descartados?

- ☒ Rede Pública
- ☐ Fossa Séptica
- ☐ Estação de Tratamento de Efluentes
- ☐ Diretamente no Solo
- ☐ Não Sei

3 - No interior do imóvel avaliando são utilizados ou armazenados, à céu aberto ou sob cobertura ou de forma subterrânea :

- ☐ Baterias Automotivas ou Industriais Usadas
- ☐ Derivados de Petróleo e ou quaisquer outros tipos de combustíveis
- ☐ Pesticidas, Herbicidas ou Outros Biocidas
- ☐ Pneus
- ☐ Tintas ou Vernizes
- ☐ Resíduos
- ☐ Outros Produtos Químicos em Recipientes Individuais de Mais de 20 Litros ou a Granel
- ☒ Não
- ☐ Não Sei



Desde



4 - O imóvel avaliando foi utilizado em algum momento para depósito de resíduo industrial, de construção civil, hospitalar ou quaisquer outros que possam ser classificados como contaminantes?

☐ Sim – qual?

☒ Não

☐ Não Sei.

5 - Existe ou existiu algum lago, lagoa, poço, nascente ou curso d'água dentro do imóvel avaliando ou no entorno em raio inferior à 60 metros?

☒ Sim – qual?

O imóvel é limdeiro ao Córrego Lavapés.

☐ Não

☐ Não Sei.

III VESTÍGIOS DE CONTAMINAÇÃO

1 - No interior do imóvel foi constatada a existência de alterações anômalas na vegetação, presença de animais mortos ou incêndio recente ?

☐ Sim – qual?

☒ Não

☐ Não Sei.

2 - Como é feito o abastecimento de água no imóvel avaliando ?

☒ Rede Pública

☐ Poço Artesiano

☐ Curso D'Água

☐ Não há abastecimento de água

3 - Existe algum registro da água ter sido considerada contaminada por órgão ambiental ?

☐ Sim

☐ Não

☒ Não Sei.



Desde

EQUITY
Engenharia e Avaliações



32
0

IV. AÇÕES GOVERNAMENTAIS NO IMÓVEL

1 - Os proprietários ou ocupantes do imóvel avaliando estão envolvidos em pendência jurídica ou administrativa envolvendo crime de dano ambiental de qualquer natureza ?

☐ Sim - qual? _____

☐ Não

☒ Não Sei.

2 - Existem infrações ambientais relacionadas ao imóvel avaliando ou qualquer uma de suas instalações ?

☐ Sim - qual? _____

☐ Não

☒ Não Sei.

3 - Existe na vizinhança do imóvel qualquer empreendimento listado no Cadastro de Áreas Contaminadas da CETESB?

☒ Sim - Distância Estimada de : 30 Metros

☐ Não

☐ Não Sei.

a aproximadamente 30 metros

Áreas Contaminadas e Reabilitadas no Estado de São Paulo

NIVACAR AUTO POSTO LTDA.

AV. DOS IMIGRANTES 4467 - JD SÃO LOURENÇO - BRAGANÇA PAULISTA

Atividade ☐ indústria ☐ comércio ☒ posto de combustível ☐ resíduo ☐ acidentes ☐ agricultura ☐ desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM WGS84 UTM_E 342.473.00 UTM_N 7.462.511.00

Classificação em processo de remediação (ACRe)

☐ reutilização

a aproximadamente 180 metros

Áreas Contaminadas e Reabilitadas no Estado de São Paulo

AUTO POSTO ITACIRA LTDA.

R. CORONEL DANIEL PELUSO 541 - MATADOURO - BRAGANÇA PAULISTA

Atividade ☐ indústria ☐ comércio ☒ posto de combustível ☐ resíduo ☐ acidentes ☐ agricultura ☐ desconhecida

Coordenadas (m): fuso 23 DATUM WGS84 UTM_E 342.468.00 UTM_N 7.462.667.00

Classificação em processo de monitoramento para encerramento (AME)

☐ reutilização

Rua Costa Carvalho, nº 222 • Pinheiros • 05429-000 • São Paulo (SP) • Fone/Fax (11) 3816-5955 • equity@equity.com.br

02150219 • 49



Assinado eletronicamente por: LUIS FELIPE CINTRA FERRARINI - 03/04/2020 18:37:02

https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20040318370232800000027943620

Número do documento: 20040318370232800000027943620

Num. 30677912 - Pág. 65

REMESSA

Em 05/04/2019 faço a remessa destes autos à
1ª VARA FEDERAL.

ov Rf4318
Cláudia Valéria Olivieri Lima Penha
Supervisora da Seção de Distribuição e Protocolo

