



proc. 1016255-30.2016.8.26.0625 – DARUMA

Consultoria Técnica Ltda.

LAUDO Nº 2020 09 001 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		
ANEXO I - ESPECIFICAÇÕES DA AMOSTRAGEM		
IMÓVEL	A.01	A.02
endereço	Av. dos Bandeirantes, 6.100 e 6.150	Rua Projetada - em frente Churrascaria Nova Brescia
cadastro Prefeitura	3.4.040.051.001 e 3.4.040.052.001	3.4.040.050.001
imobiliária	sr. Julio - cel.(12)98888-6492 jaishimaru@gmail.com	Sr. Leandro - cel.(12)98186-6000 proprietário
área [m²]	13.127,94	6.400,00
topografia	plana	plana
valor	R\$ 13.000.000,00	R\$ 4.160.000,00
tempo de exposição	mais de 03 anos	mais de 03 anos
área constr. [m²]	TERRENO	TERRENO
tipologia construtiva		
idade constr. [anos]		
valor residual porcentagem		
Estado conservação		
Foc		
valor constr. [R\$/m²] R\$ 1.468,15		
valor terreno [R\$]	R\$ 13.000.000,00	R\$ 4.160.000,00
valor unit [R\$/m²]	R\$ 990,25	R\$ 650,00



proc. 1016255-30.2016.8.26.0625 – DARUMA

Consultoria Técnica Ltda.

LAUDO Nº 2020 09 001 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		
ANEXO I - ESPECIFICAÇÕES DA AMOSTRAGEM		
IMÓVEL	A.03	A.04
endereço	Av. Dom Pedro I - em frente Fac. ETEP	Av. Independência, 3.309
cadastro Prefeitura	2.5.074.008.001	3.4.040.060.001 (parte - total 3.918,20m²)
imobiliária	Sr. Cassio - cel (12)99782-8131	Sr. Jair - cel. (69)99988-3519
área [m²]	59.968,38	2.500,00
topografia	plana	plana
valor	R\$ 40.300.000,00	R\$ 2.600.000,00
tempo de exposição	desde 1981 (dificuldade negociação com herdeiros)	mais de 02 anos
área constr. [m²]	TERRENO	400
tipologia construtiva		padrão MÉDIO - médio
		0,518
idade constr. [anos]		4
valor residual porcentagem		5,00%
Estado conservação		A
		0,9898
Foc		1,19
valor constr. [R\$/m²] R\$ 1.468,15		R\$ 363.154,77
valor terreno [R\$]	R\$ 40.300.000,00	R\$ 2.236.845,23
valor unit [R\$/m²]	R\$ 672,02	R\$ 894,74



proc. 1016255-30.2016.8.26.0625 – DARUMA

Consultoria Técnica Ltda.

LAUDO Nº 2020 09 001 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS		
ANEXO I - ESPECIFICAÇÕES DA AMOSTRAGEM		
IMÓVEL	A.05	A.06
endereço	Av. Francisco Alves Monteiro, 850	Av. Dom Pedro I ao lado do Fashion Vale Outlet
cadastro Prefeitura	4.4.065.098.001 (parte - total 38.588,76m²)	
imobiliária	sr. Carlos - tel. (12)3624-6060 Imobiliária MaxGold	Sr. Cassio - cel (12)99782-8131
área [m²]	2.036,51	30.000,00
topografia	plana	plana
valor	R\$ 750.000,00	R\$ 21.000.000,00
tempo de exposição	mais de 03 anos	mais de 04 anos
área constr. [m²]	TERRENO	TERRENO
tipologia construtiva		
idade constr. [anos]		
valor residual porcentagem		
Estado conservação		
Foc		
valor constr. [R\$/m²] R\$ 1.468,15		
valor terreno [R\$]	R\$ 750.000,00	R\$ 21.000.000,00
valor unit [R\$/m²]	R\$ 368,28	R\$ 700,00



proc. 1016255-30.2016.8.26.0625 – DARUMA

Consultoria Técnica Ltda.

LAUDO Nº 2020 09 001 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**ANEXO III - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO [R\$/m²] - ÁREA 02**

elemento	preço unitário descontado OFERTA [R\$/m²]	1			2			3			valor unit. Final homogeneizado [R\$/m²]	fator de homog. Final resultante	valor unit. Final homogeneizado e saneado [R\$/m²]
		coeficiente OFERTA			coeficiente LOCALIZAÇÃO			coeficiente de ÁREA					
		tempo oferta [anos]	coef. K 1	variação [R\$/m²]	valor fiscal [m]	fator K 2	variação [R\$/m²]	área [m²]	fator K 3	variação [R\$/m²]			
avaliando					R\$ 6.408,78			28.393,46					
1	R\$ 990,25	> 3 anos	0,5000	-R\$ 495,13	R\$ 7.120,88	0,9000	-R\$ 99,03	13.127,94	0,8570	-R\$ 141,58	R\$ 254,52	0,2570	R\$ 254,52
2	R\$ 650,00	> 3 anos	0,6000	-R\$ 260,00	R\$ 6.408,78	1,0000	R\$ 0,00	6.400,00	0,7423	-R\$ 167,49	R\$ 222,51	0,3423	R\$ 222,51
3	R\$ 672,02	> 30 anos	0,3000	-R\$ 470,41	R\$ 7.120,88	0,9000	-R\$ 67,20	59.968,38	1,1613	R\$ 108,39	R\$ 242,79	0,3613	R\$ 242,79
4	R\$ 894,74	1 ano	0,9000	-R\$ 89,47	R\$ 9.969,25	0,6429	-R\$ 319,55	2.500,00	0,6151	-R\$ 344,39	R\$ 141,33	0,1580	
5	R\$ 368,28	> 5 anos	0,3000	-R\$ 257,79	R\$ 3.418,02	1,8750	R\$ 322,24	2.036,51	0,5904	-R\$ 150,85	R\$ 281,87	0,7654	
6	R\$ 700,00	> 10 anos	0,3000	-R\$ 490,00	R\$ 7.120,88	0,9000	-R\$ 70,00	30.000,00	1,0111	R\$ 7,75	R\$ 147,75	0,2111	
	R\$ 715,06								VALOR UNITÁRIO CALCULADO		R\$ 215,13	média [R\$/m²]	R\$ 239,94
	R\$ 167,37								NOTA: os Valores Homegeizados das Amostras 04, 05 e 06 foram descartados pois estão fora do intervalo entre menos 30% a mais 30% da média homogeneizada das 6 (seis) amostras.		R\$ 51,05	desvio padrão [R\$/m²]	R\$ 16,20
	23,41%										23,73%	coef. de variação	6,75%
											R\$ 150,59	limite inferior	R\$ 167,96
											R\$ 279,67	limite superior	R\$ 311,92



proc. 1016255-30.2016.8.26.0625 – DARUMA

Consultoria Técnica Ltda.

LAUDO Nº 2020 09 001 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
ANEXO IV - ESPECIFICAÇÕES DA AMOSTRAGEM - FOTOS



AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



AMOSTRA 04



AMOSTRA 05



AMOSTRA 06



Consultoria Técnica Ltda.

LAUDO 2020 09 001 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ANEXO V – Cálculo do Valor das Benfeitorias e Fotos

ÁREA 01 – Matrícula 155.455 – Av. Independência, 3.500 – TAUBATÉ – SP

1. Portaria 01(espera/treinamento/auditório)

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria e cobertura de fibrocimento.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico
Estado de Conservação	Reparos Simples (E)
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,555
Área construída [m²]	245,00 m²
Observação:	Pé-direito de 2,60 m / 2,70 m.

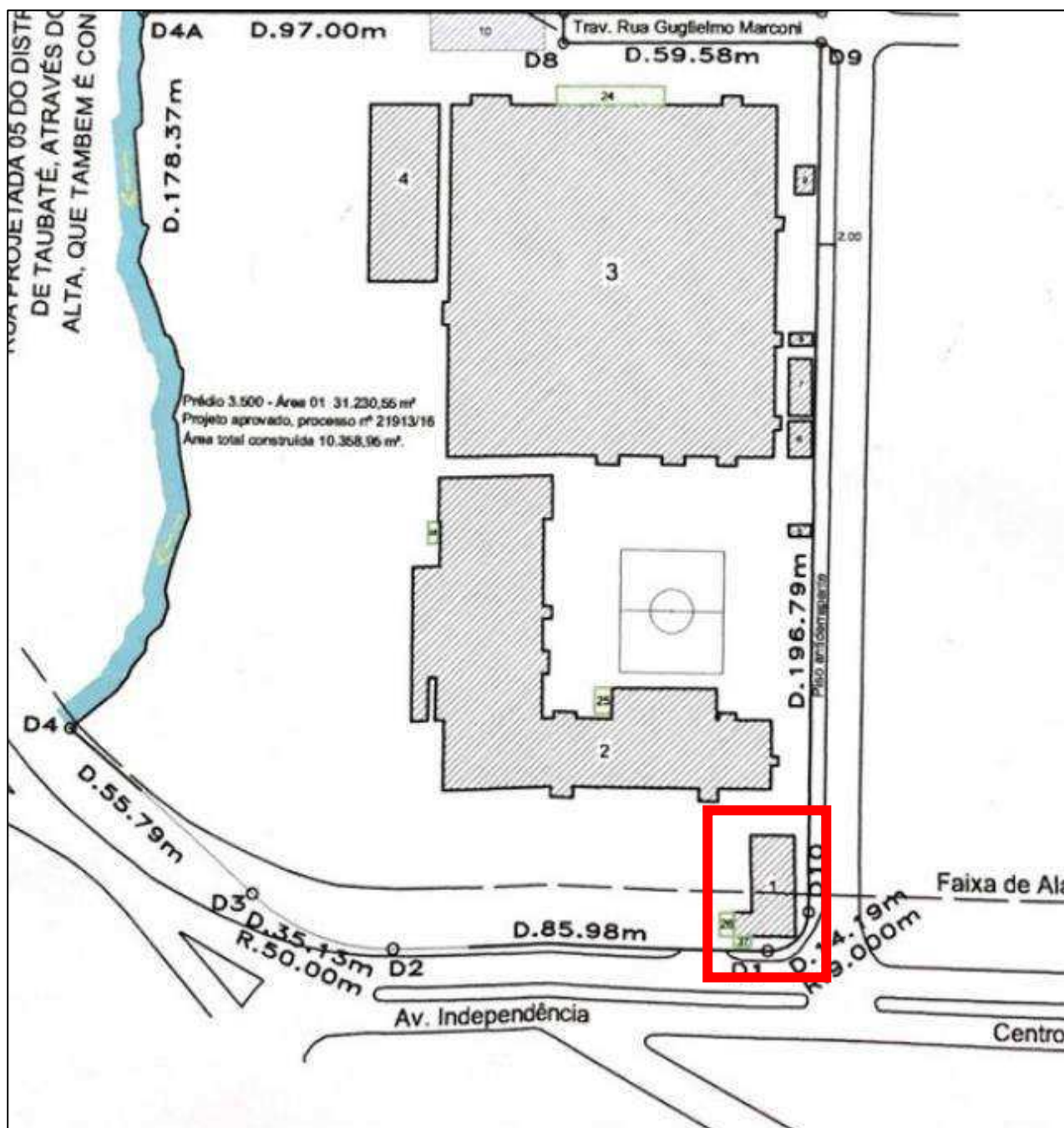
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PORTARIA 01

Área	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Portaria	Látex-massa fina	Paviflex	PVC	Alumínio Vidro	Madeira	
Recepção	Látex-grafiato	Paviflex	PVC	Alumínio Vidro	Vidro temperado -madeira	
Sanitários	Azulejo	Cerâmico	PVC	Vidro temperado	Madeira	Louça cinza
Treinamento Comercial	Látex-massa fina	Paviflex	Lã de Vidro	Ferro/vidro	Ferro/vidro	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu



Consultoria Técnica Ltda.

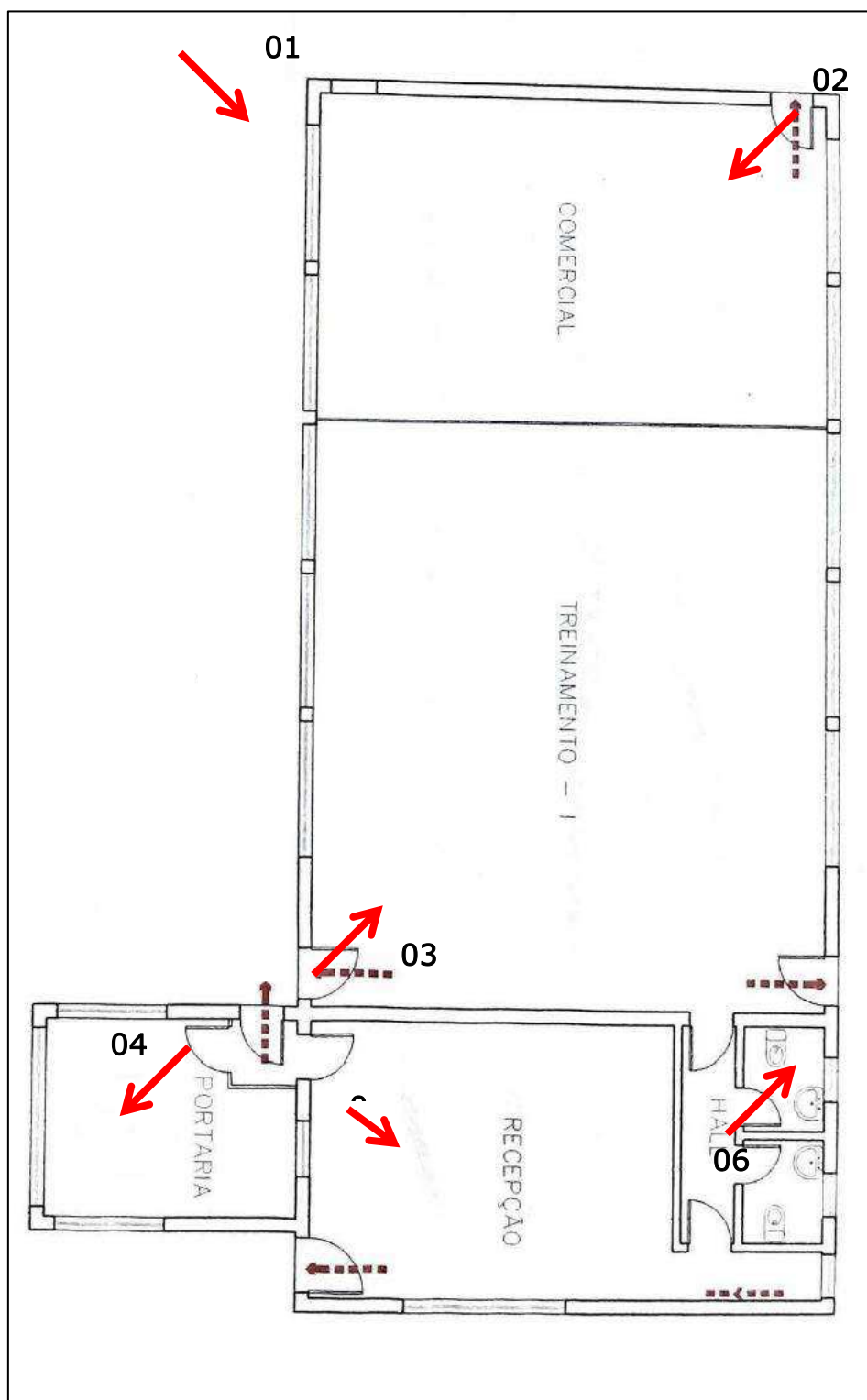
1.1 Portaria 01(recepção/treinamento/comercial)





Consultoria Técnica Ltda.

1.2 Portaria 01(recepção/treinamento/comercial)-fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 1

Vista externa da edificação.



FOTO 4

Vista da portaria.



FOTO 2

Vista do comercial



FOTO 5

Vista da recepção.



FOTO 3

Vista da sala de treinamento.



FOTO 6

Vista do sanitário



Consultoria Técnica Ltda.

2. Engenharia/Administração/SAC.

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre massa fina. **Cobertura:** Fibrocimento sobre estrutura metálica em duas águas.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Simplex
Estado de Conservação	Reparos Simples - E
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,555
Área construída [m²]	2.922,40 m²
Observação:	Pé-direito de 3,50 m a 4,00 m.

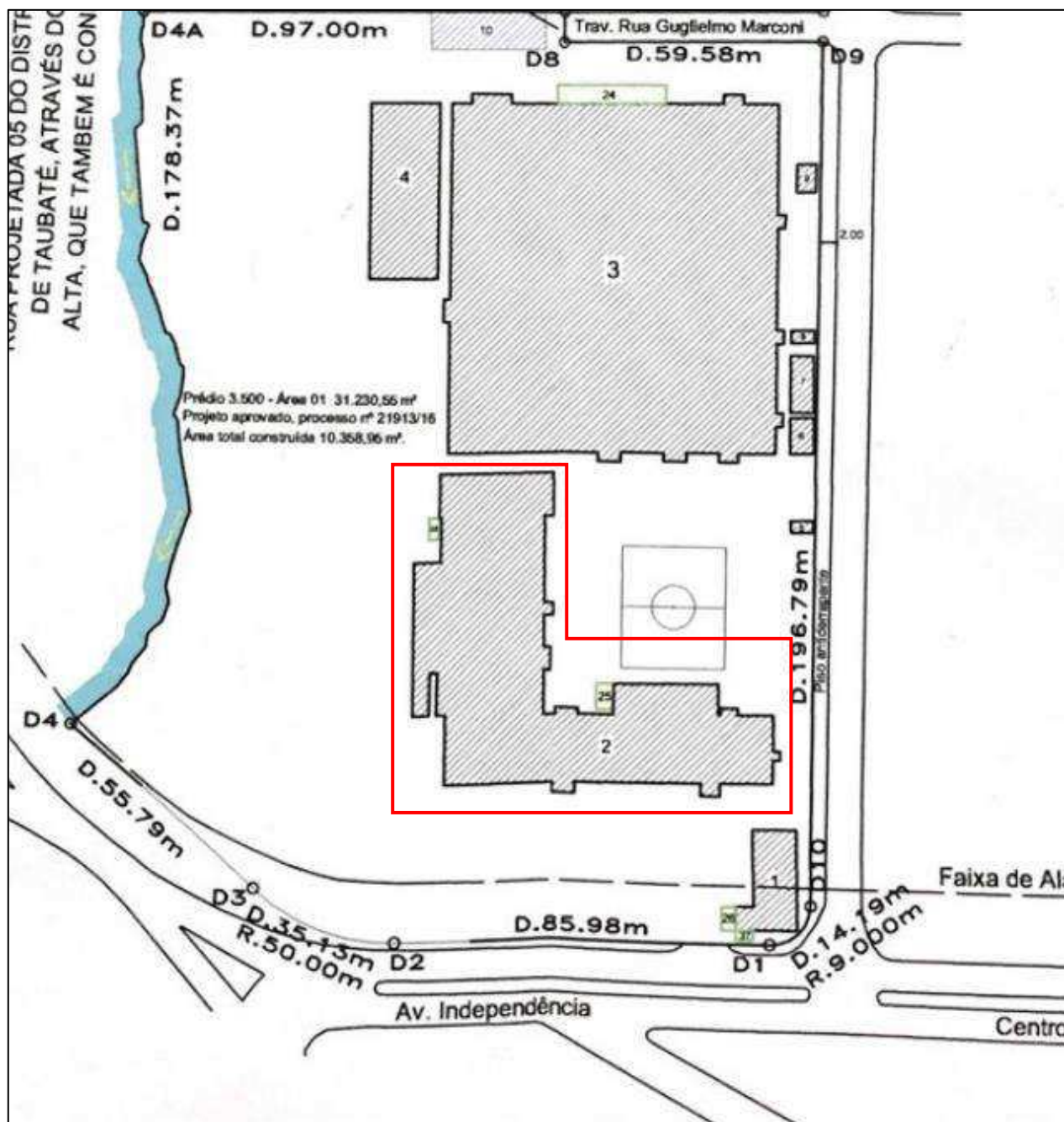
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ENGENHARIA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Salas de Reunião	Divisória-Dry wall	Paviflex	Lã de Vidro	Ferro/Vidro	Madeira	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu
Escritório de engenharia	Pintura látex	Paviflex	Lã de vidro	Ferro/Vidro	Madeira	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu
Laboratórios – Depósitos	Pintura látex	Pintura Epóxi	PVC		Ferro/vidro	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu
Engenharia de Produtos	Pintura látex	Paviflex	Lã de vidro	Ferro/vidro	Madeira	Louça branca/granito



Consultoria Técnica Ltda.

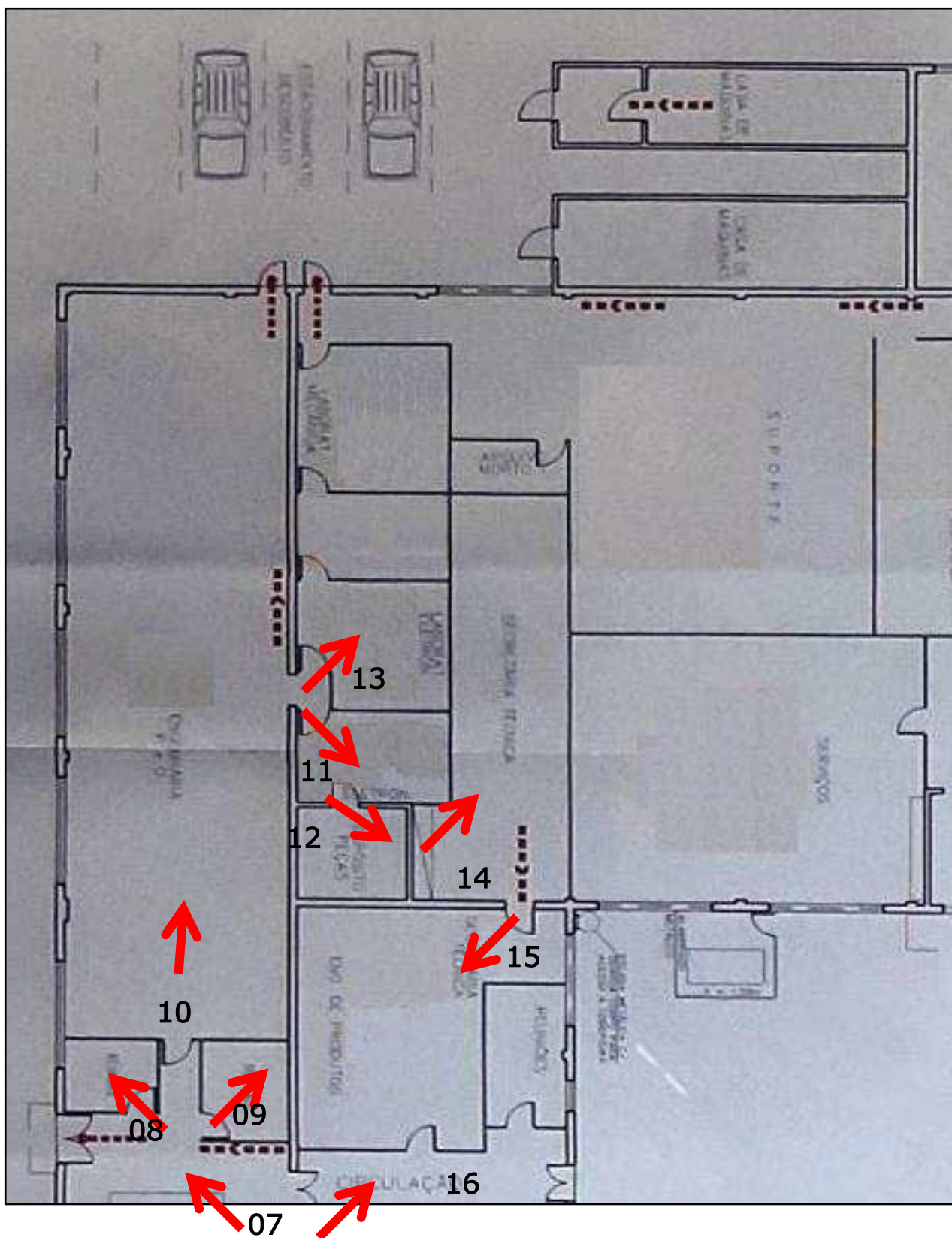
Engenharia/Administração/SAC





Consultoria Técnica Ltda.

2.1- Engenharia – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 7

Entrada



FOTO 10

Engenharia



FOTO 8

sala de reunião 3



FOTO 11

laboratório eletrônico

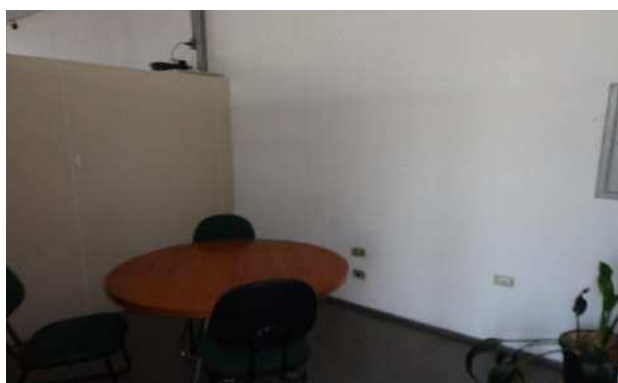


FOTO 9

sala de reunião 4



FOTO 12

depósito de peças



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 13

Laboratório de Eletrônica

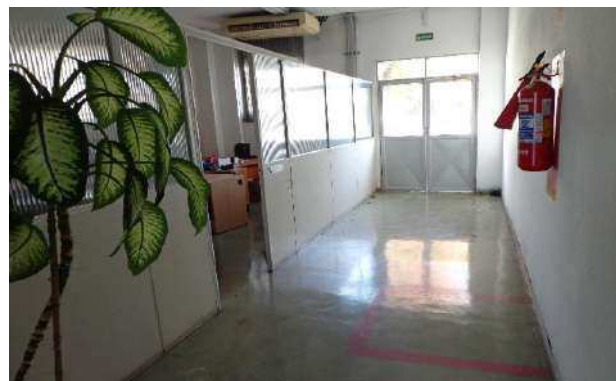


FOTO 16

Área de Circulação



FOTO 14

Secretaria



FOTO 15

Engenharia Produtos

[illegible]



Consultoria Técnica Ltda.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ADMINISTRAÇÃO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Salas de Reuniões	Grafiato	Vinílico	Laje/PVC	Ferro/Vidro	Madeira	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu
Presidência	Pintura látex	Paviflex	PVC	Ferro/Vidro	Madeira	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu
Administração Gerência	Pintura látex	Paviflex	Lã de Vidro	Ferro/Vidro	Madeira	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu
RH Jurídico	Pintura látex	Paviflex	PVC	Ferro/vidro	Madeira	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 17
área de circulação

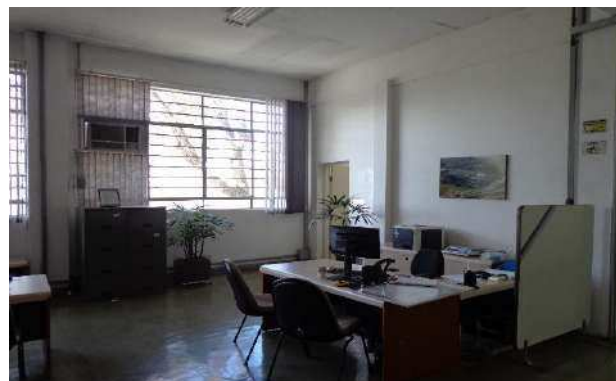


FOTO 20
Secretaria



FOTO 18
sala reunião 1



FOTO 19
sala reunião 2



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 21
Presidência



FOTO 22
Gerências



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 23
Administração



FOTO 26
PABX



FOTO 24
Gerencia



FOTO 27
sanitário



FOTO 25
área de circulação



FOTO 28
área de circulação



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 29

Recursos Humanos 1



FOTO 32

sanitário feminino



FOTO 30

Recursos Humanos 2



FOTO 33

Jurídico



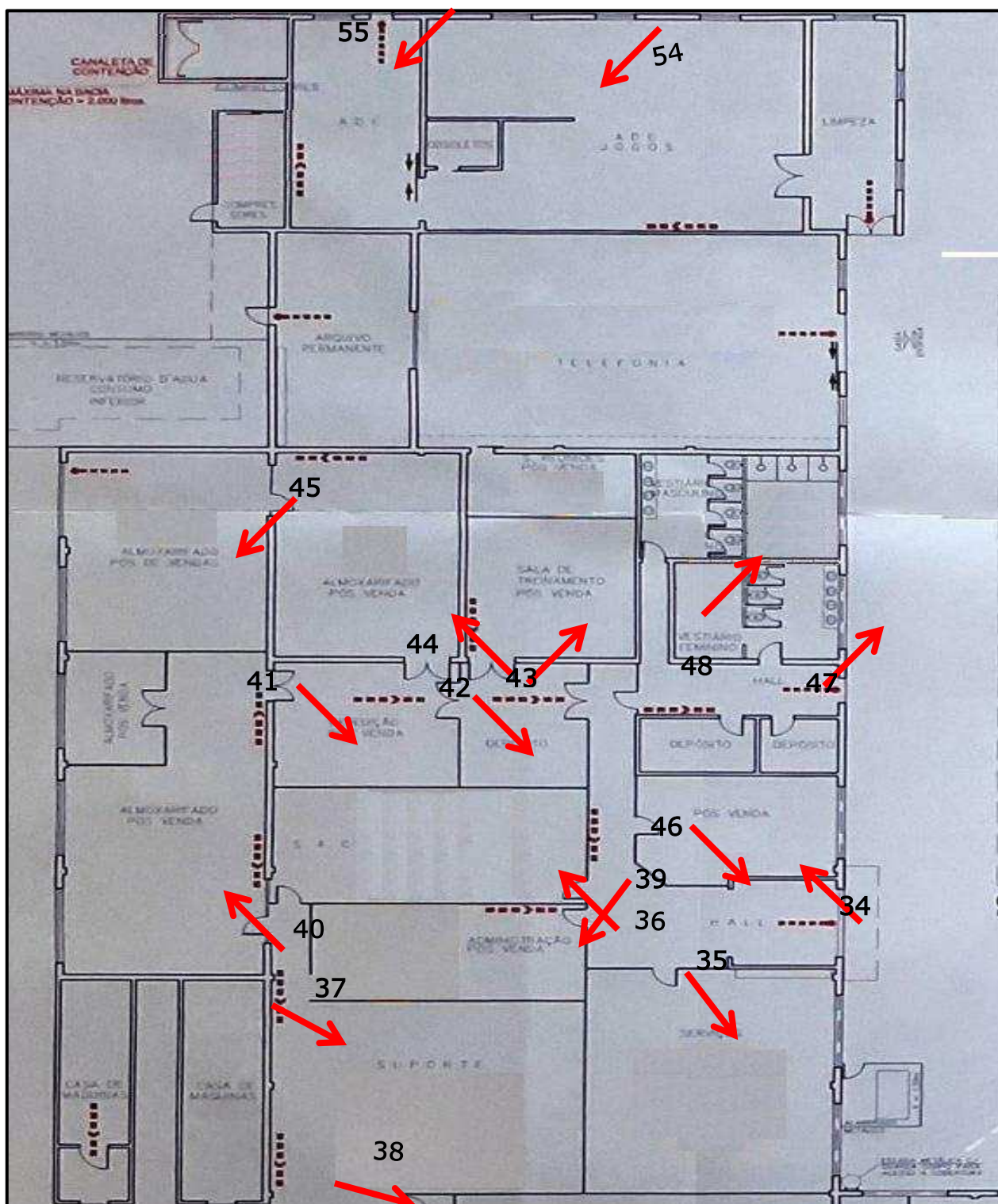
FOTO 31

sanitário masculino



Consultoria Técnica Ltda.

2.3 SAC – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS SAC

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Salas de Pós-vendas, serviços e Suporte	Pintura látex	Pintura Epóxi	PVC	Ferro/Vidro	Madeira	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu
Almoxarifado Pós-venda	Pintura látex	Pintura Epóxi	PVC	Ferro/Vidro	Madeira	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu
Expedição Pós-venda	Pintura látex	Pintura Epóxi	PVC	Ferro/Vidro	Madeira	Ambiente Climatizado modelo Fujitsu
Vestiários	Azulejos	Cerâmico	PVC	Ferro/vidro	Madeira	Louças cinzas/Granito
Sala de Jogos Grêmio	Pintura látex/Azulejos	Pintura Epóxi	Lã de vidro	Ferro/vidro	Ferro	Ambiente Climatizado modelo Hitech



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 34
Hall de entrada



FOTO 38
Suporte técnico



FOTO 36
sala de serviços



FOTO 35
arquivo morto.



FOTO 37
administrativo pós-venda



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 39
SAC



FOTO 42
Depósito



FOTO 40
sala de reparos



FOTO 43
sala de treinamento



FOTO 41
sala de expedição de venda



FOTO 44
sala de reparos



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 45

sala de reparos de vendas



FOTO 48

sanitário masculino



FOTO 46

sala pós-venda.



FOTO 49

sala TI.



FOTO 47

sanitário feminino



FOTO 50

sala servidor



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 51
enfermaria.



FOTO 54
sala de jogos.



FOTO 52
enfermaria



FOTO 55
grêmio ADC



FOTO 53
consultório



FOTO 56
Agência de banco



Consultoria Técnica Ltda.

3. Produção.

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre emboço. **Cobertura:** Telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica em duas águas.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Simplex
Estado de Conservação	Reparos Simples e importantes - F
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,490
Área construída [m ²]	6.157,85 m ²
Observação:	Pé-direito de 5,00 m.

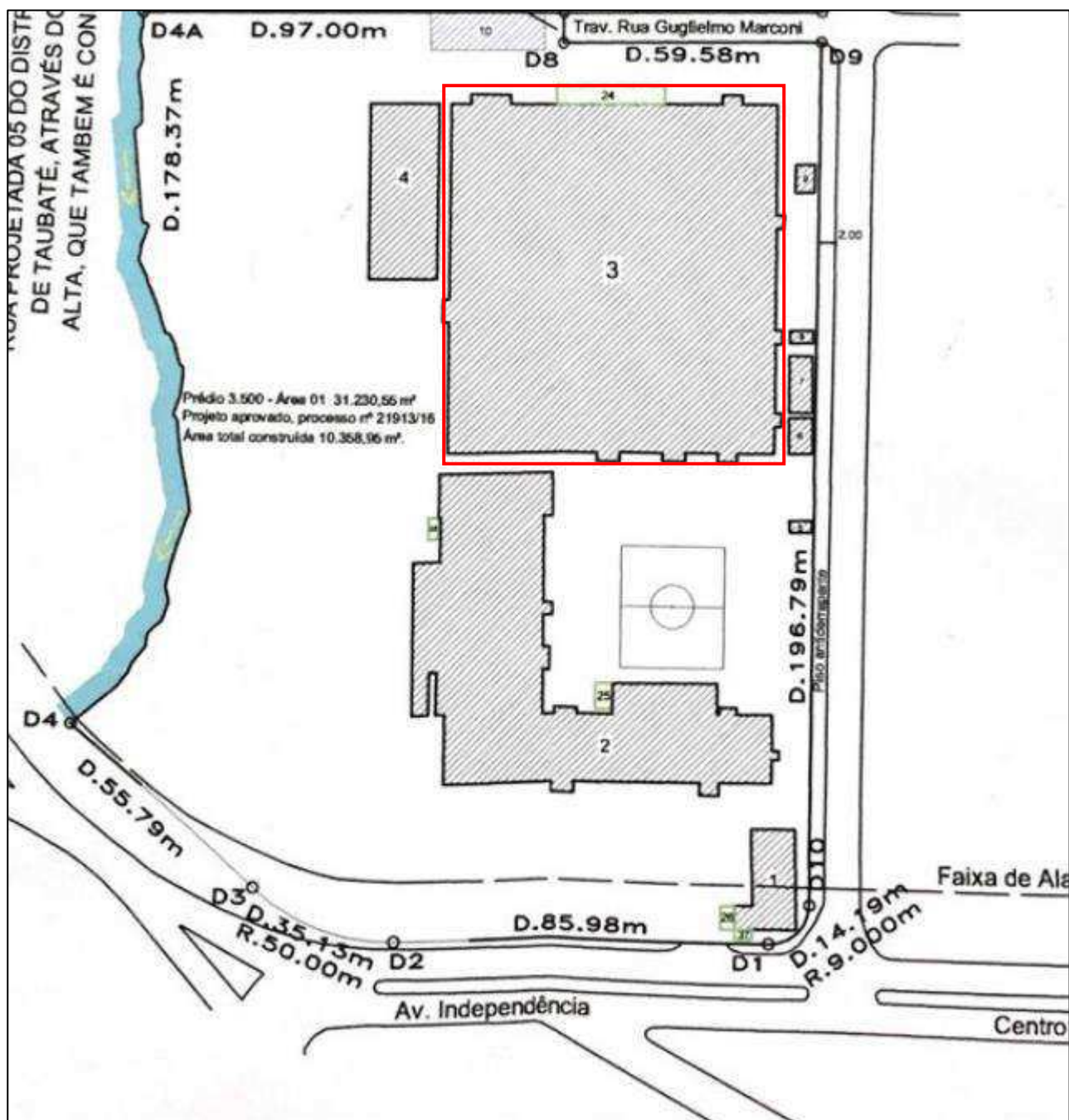
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PRODUÇÃO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Galpões de Produção Almojarifados	Látex massa fina	Paviflex	Lã de vidro	Ferro	Ferro	Ambiente Climatizado Modelos Hitachi/Carrier
Produção de Circuitos SMD	Azulejos	Granilite	PVC	Ferro/vidro	Ferro Vidro	Ambiente Climatizado e Pressurizado
Sanitários	Azulejos	Granilite	PVC	Ferro/vidro	Madeira	Louça cinza/granito



Consultoria Técnica Ltda.

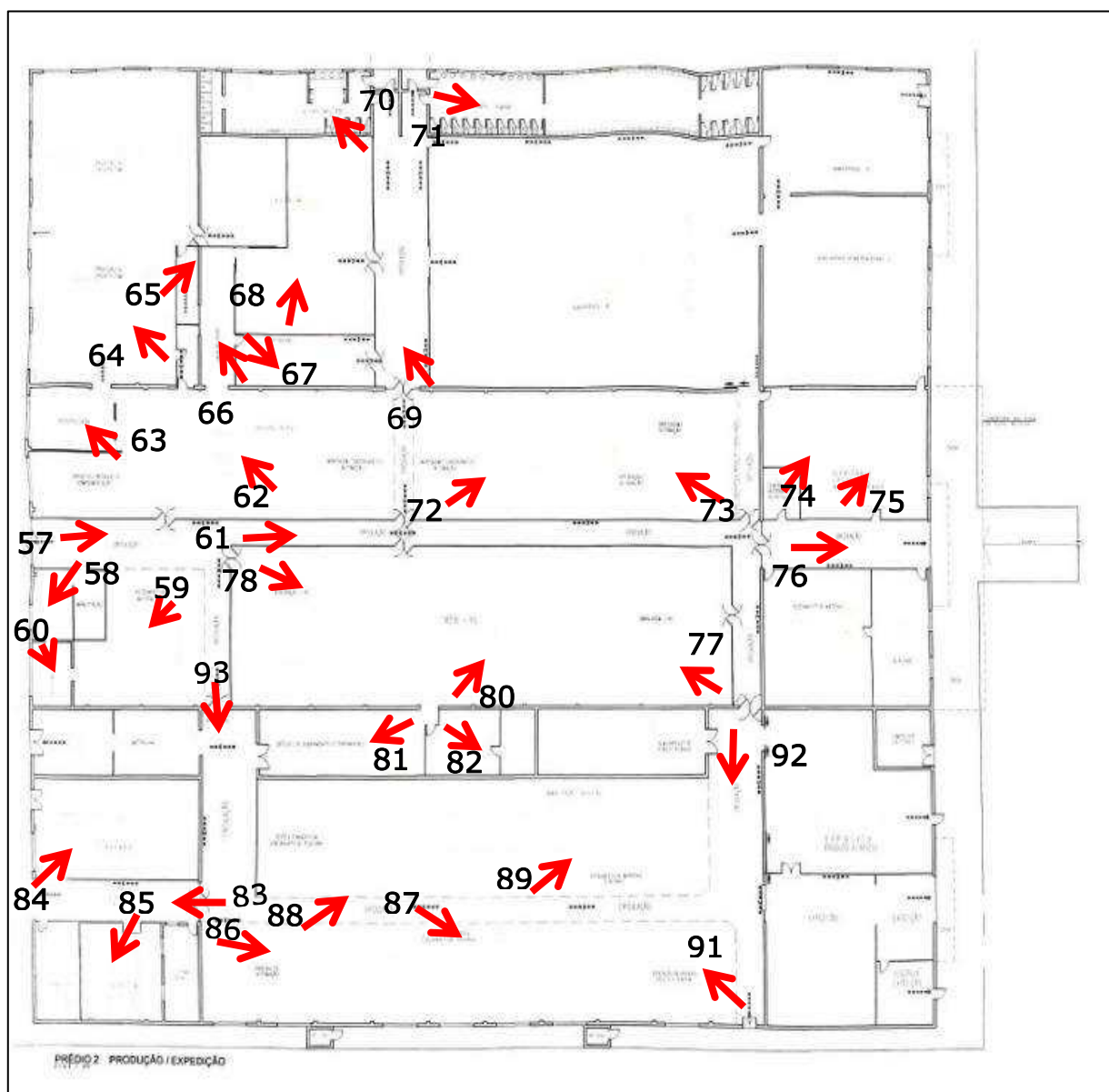
3 Produção





Consultoria Técnica Ltda.

3.1 PRODUÇÃO – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 57
área de circulação



FOTO 60
sala de reunião



FOTO 58
sala de manutenção



FOTO 61
área de circulação



FOTO 59
sala de manutenção



FOTO 62
áreas de montagens



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 63
circuito PTH



FOTO 66
sala de laser



FOTO 64
produção de circuito



FOTO 67
sala do estoque



FOTO 65
sala de Depósito de produção



FOTO 68
resinagem



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 69
corredor de circulação



FOTO 72
sala de montagem 2



FOTO 70
vestiário masculino



FOTO 73
embalagem automação



FOTO 71
vestiário feminino



FOTO 74
controle de recebimento



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 75
escritório logística



FOTO 78
integração



FOTO 76
área de circulação da expedição



FOTO 79
integração



FOTO 77
integração



FOTO 80
teste - PC



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 81

Depósito de equipamentos



FOTO 84

área de reparos



FOTO 82

canto do café



FOTO 85

ultra som



FOTO 83

área de circulação



FOTO 86

preparo de automação



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 87
reparo de conserto.



FOTO 90
recebimento de materiais



FOTO 88
teste de conserto



FOTO 91
expedições de reparos



FOTO 89
recebimento de matérias



FOTO 92
circulação



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 93

Vista da área de circulação



Consultoria Técnica Ltda.

4. Refeitório.

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria. **Fachada:** Revestida de textura acrílica e pintura látex sobre emboço. **Cobertura:** Telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica em duas águas.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Simples
Estado de Conservação	Reparos Simples E
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,555
Área construída [m²]	633,20 m²
Observação:	Pé-direito de 3,60m a 4,00m

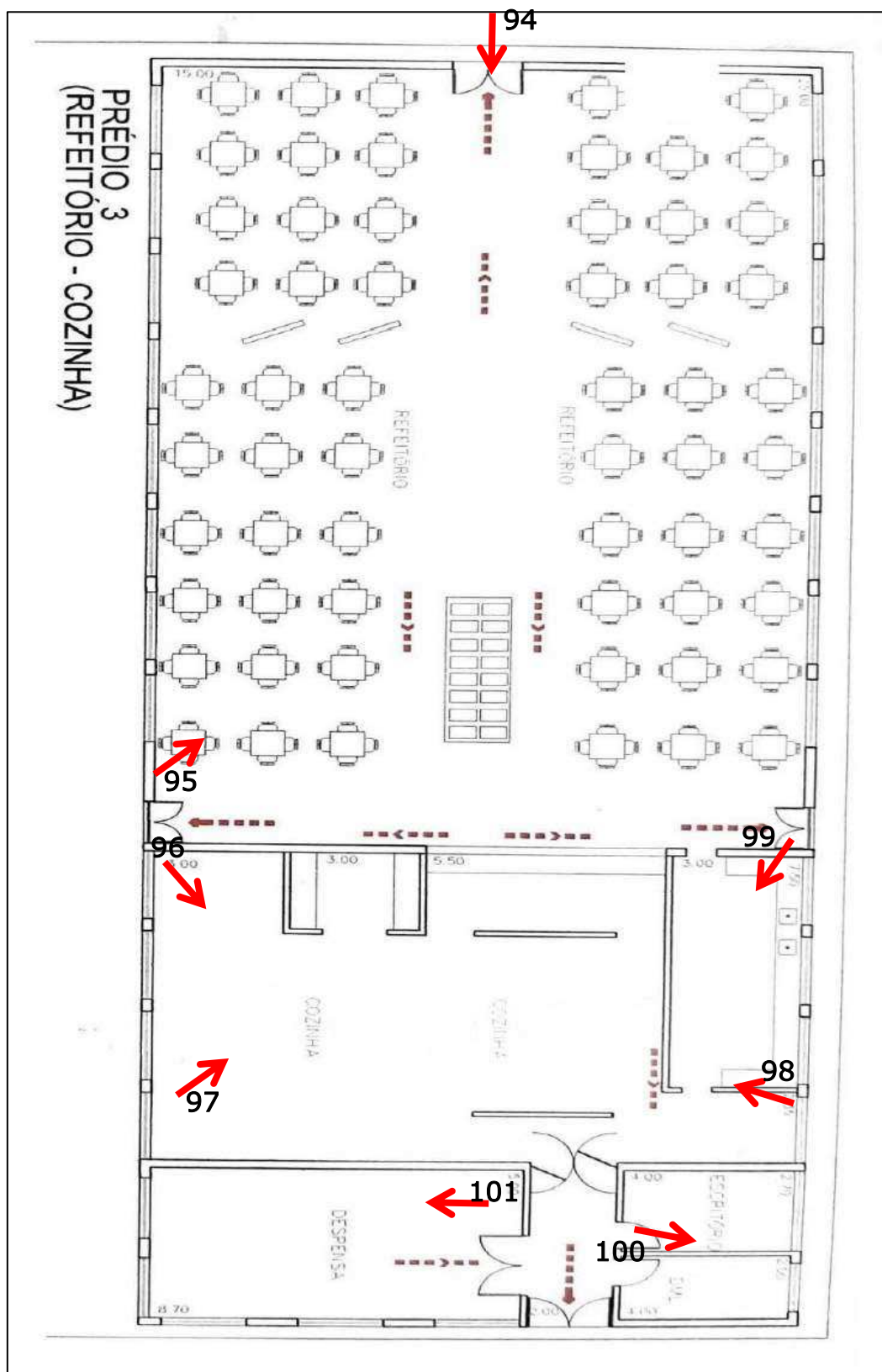
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS REFEITÓRIO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Refeitório	Látex-massa corrida	Cerâmico	Lã de vidro	Alumínio/Vidro	Ferro Vidro	
Cozinha	Azulejos	Cerâmico	Gesso	Alumínio/Vidro	Ferro Vidro	
DML	Pintura látex	Cerâmico	Laje	Alumínio/Vidro	Ferro	
Escritório	Pintura látex	Cerâmico	Laje	Alumínio/Vidro	Ferro	



Consultoria Técnica Ltda.

4.1 Refeitório – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 94
refeitório.



FOTO 97
cozinha.



FOTO 95
refeitório



FOTO 98
cozinha.



FOTO 96
cozinha



FOTO 99
cozinha.



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 100

Depósito de materiais de limpeza



FOTO 101

despensa.



Consultoria Técnica Ltda.

5. Portaria 02.

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre emboço. **Cobertura:** Laje impermeabilizada.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples E
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,555
Área construída [m²]	14,00 m²
Observação:	Pé-direito de 2,50 m.

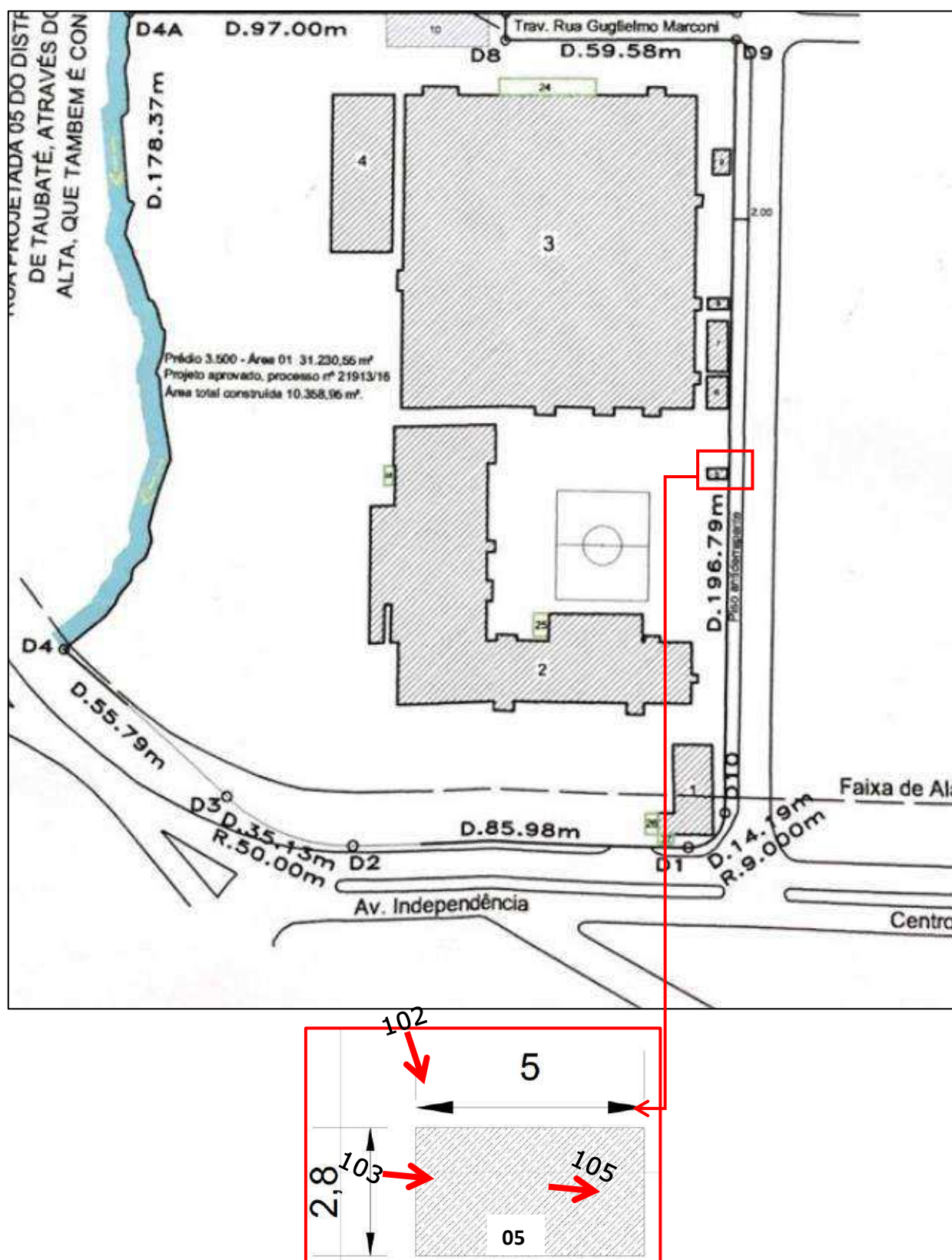
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PORTARIA 02

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Portaria	Látex-sobre Emboço	Cerâmico Vermelho	Laje	Ferro/Vidro	Madeira	
Sanitário	Azulejos	Cerâmico Vermelho	Laje	Ferro/Vidro	Ferro Vidro	



Consultoria Técnica Ltda.

5.1 Portaria 02 – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 102

Vista externa da portaria 02

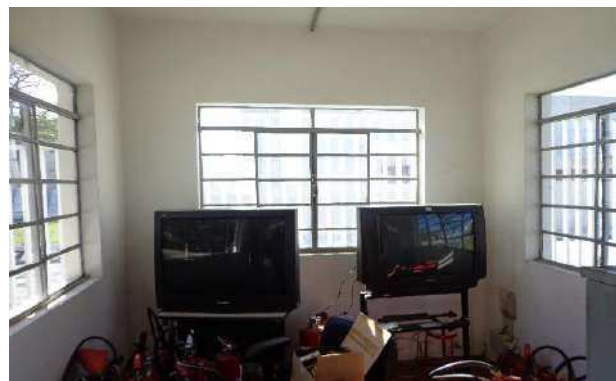


FOTO 105

Vista da portaria 02



FOTO 103

Vista da portaria 02



FOTO 104

Vista da portaria 02



Consultoria Técnica Ltda.

6. Arquivo.

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre emboço. **Cobertura:** Laje impermeabilizada.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico
Estado de Conservação	Reparos simples E
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsolescimento - FOC	0,555
Área construída [m²]	43,80 m²
Observação:	Pé-direito de 3,80 m.

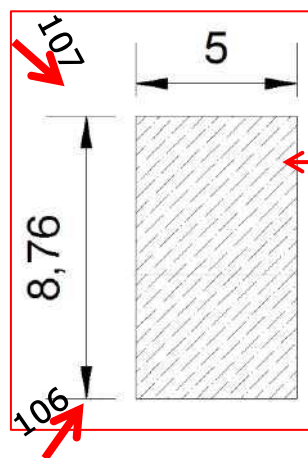
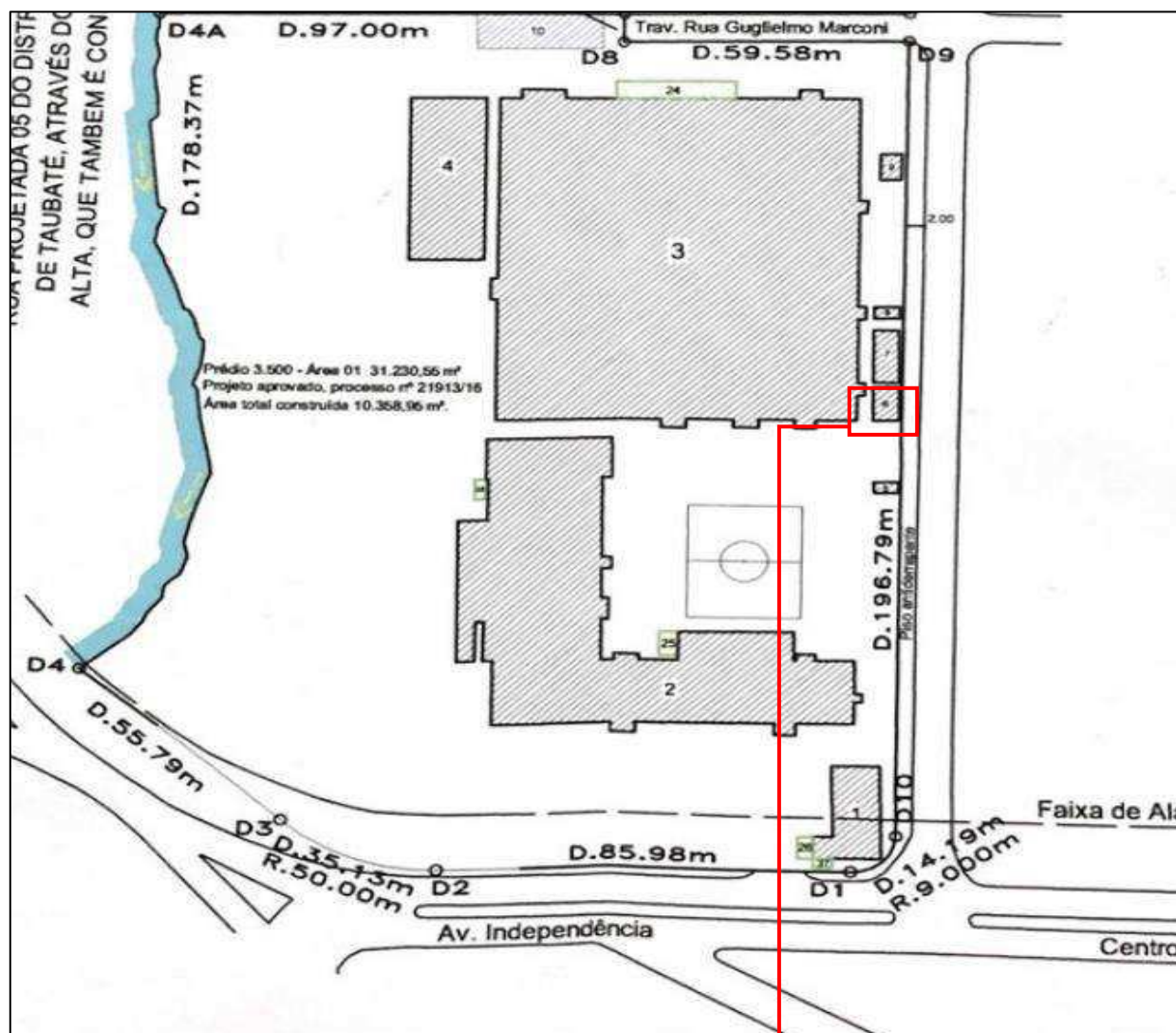
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ARQUIVO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Arquivo	Látex-sobre Emboço	Cimentado	Laje	Ferro/Elem. Vazado	Ferro	



Consultoria Técnica Ltda.

6.1 Arquivo – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 106

Edifício do arquivo



FOTO 107

Edifício do arquivo



Consultoria Técnica Ltda.

7. Subestação/Cabine de força.

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre emboço. **Cobertura:** Laje impermeabilizada.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico
Estado de Conservação	Reparos simples E
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,555
Área construída [m²]	69,40 m²
Observação:	Pé-direito de 3,80 m.

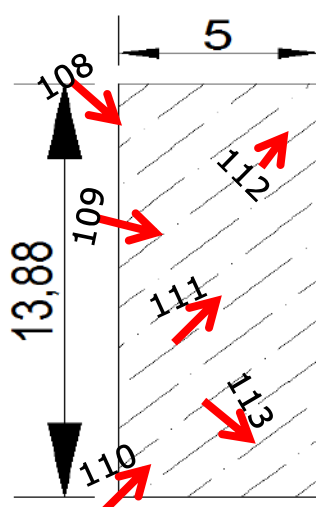
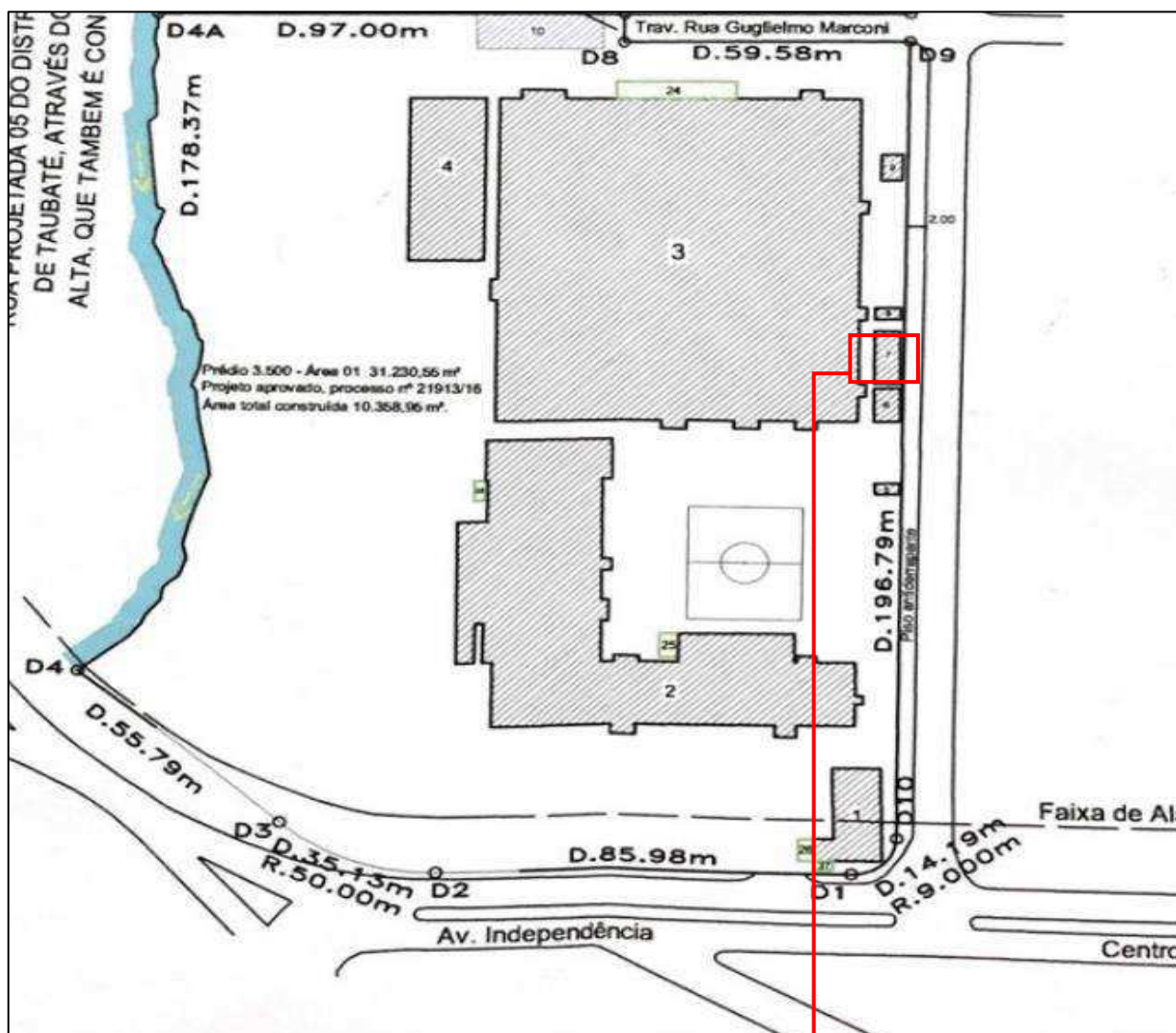
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CABINE DE FORÇA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Subestação	Látex sobre Emboço	Cimentado	Laje	Ferro/Vidro.	Ferro	05 unid. Transformadores 500 kVA



Consultoria Técnica Ltda.

7.1 Cabine de Força – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 108
cabine de força



FOTO 111
cabine de força.



FOTO 109
cabine de força



FOTO 112
transformadores.



FOTO 110
cabine de força



FOTO 113
transformadores.



Consultoria Técnica Ltda.

8. Casa do gerador.

Construção térrea, edificada em estrutura e fechamentos laterais de alvenaria de blocos de concreto. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre alvenaria. **Cobertura:** Laje impermeabilizada.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico
Estado de Conservação	Reparos simples E
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,555
Área construída [m²]	15,30 m²
Observação:	Pé-direito de 3,00 m.

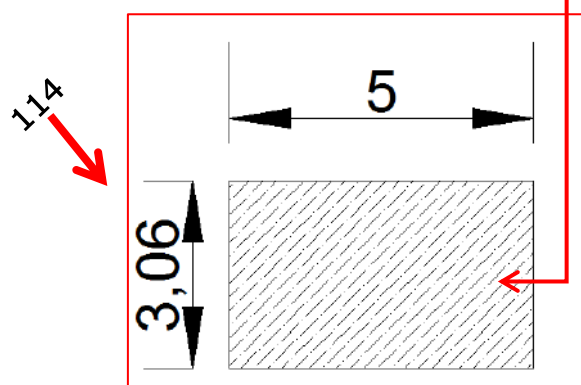
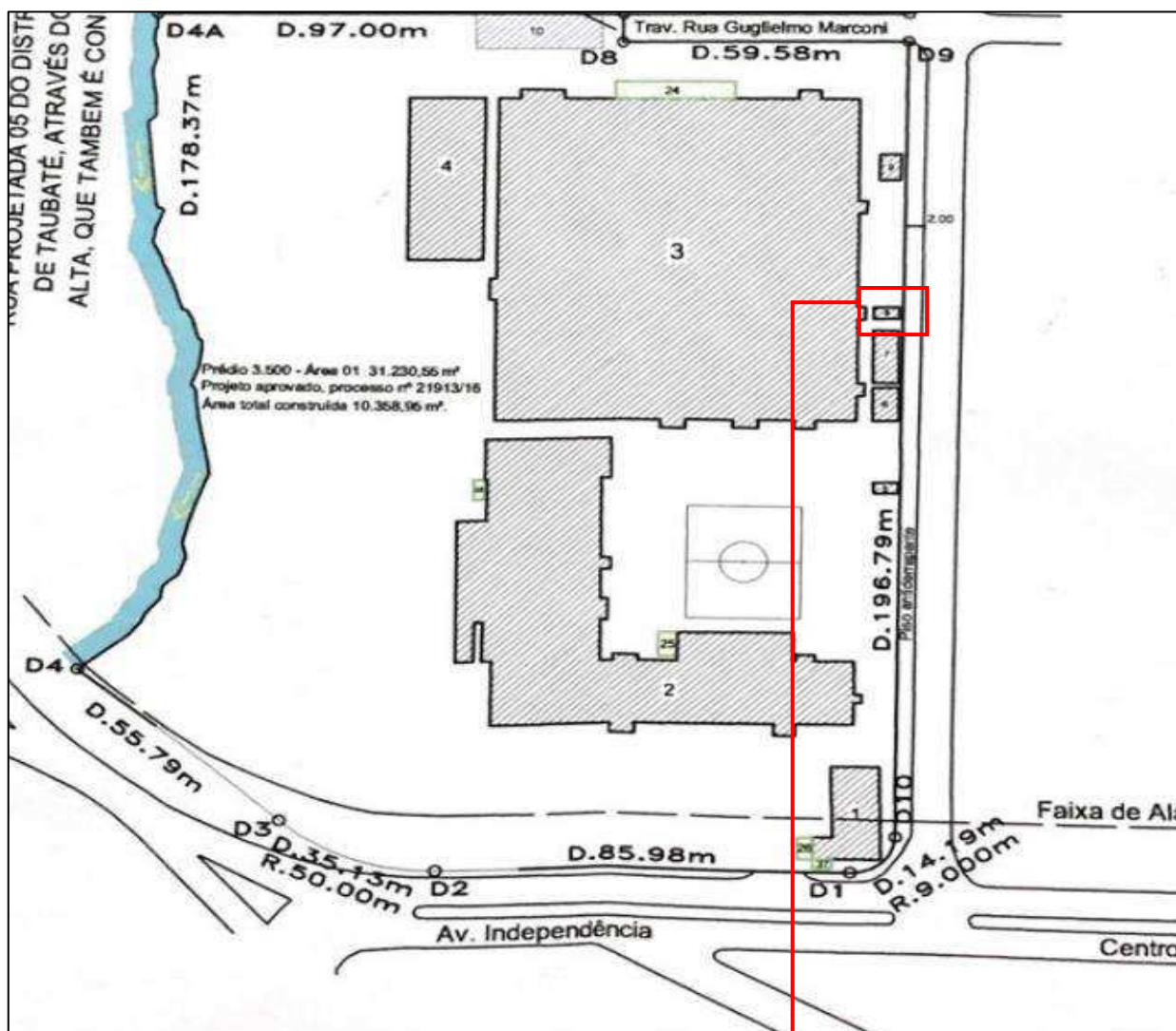
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CASA DO GERADOR

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Casa do Gerador	Látex-sobre alvenaria	Cimentado	Laje	Elemento vazado.	Ferro	Gerador diesel



Consultoria Técnica Ltda.

8.1 Casa do Gerador – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 114

Vista da casa do gerador.



Consultoria Técnica Ltda.

9. Sala de resinagem/Laboratório

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre emboço. **Cobertura:** Telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em uma água.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico (-)
Estado de Conservação	Reparos simples E
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,555
Área construída [m²]	28,00 m²
Observação:	Pé-direito de 2,80 m – 3,20 m.

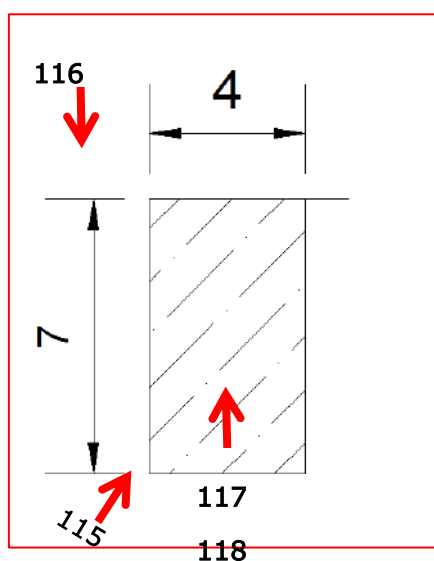
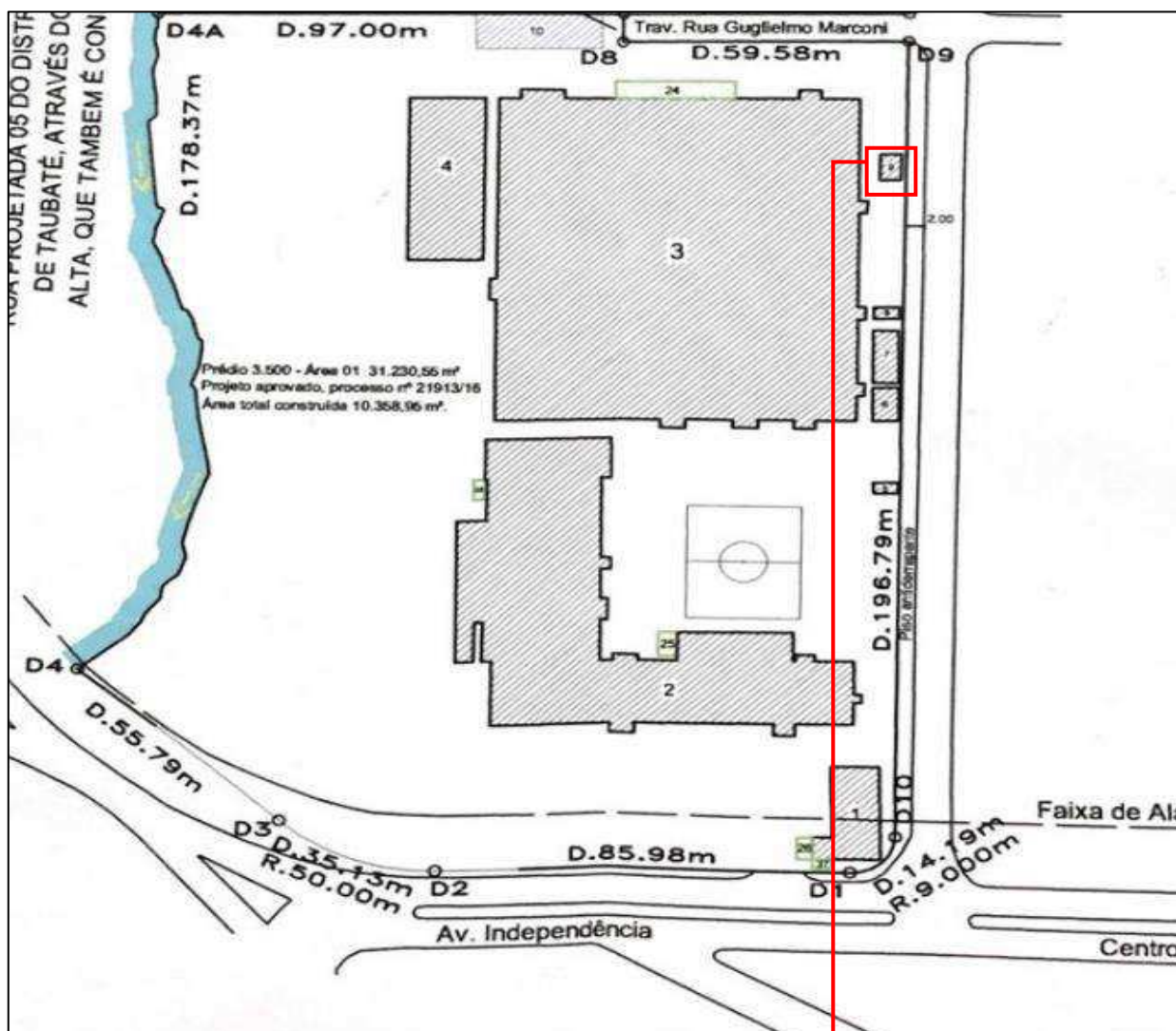
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS SALA DE RESINAGEM/LABORATÓRIO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Sala de resinagem	Látex sobre emboço	Cimentado	Telha fibrocimento	Elemento vazado/Ferro.	Ferro	



Consultoria Técnica Ltda.

9.1 Sala de Resinagem/Laboratório – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 115

sala de resinação



FOTO 117

sala de resinação



FOTO 116

sala de resinação



FOTO 118

sala de resinação



Consultoria Técnica Ltda.

10. Reservatório de água.

Trata-se de uma benfeitoria denominada de reservatório de água, enterrada e a céu-aberto, com capacidade estimada para 250.000 litros, edificada em estrutura e fechamentos laterais de concreto armado, cobertura com tela plástica.

Classe	Benfeitoria
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples E
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,555
Volume [m³]	300
Observação:	

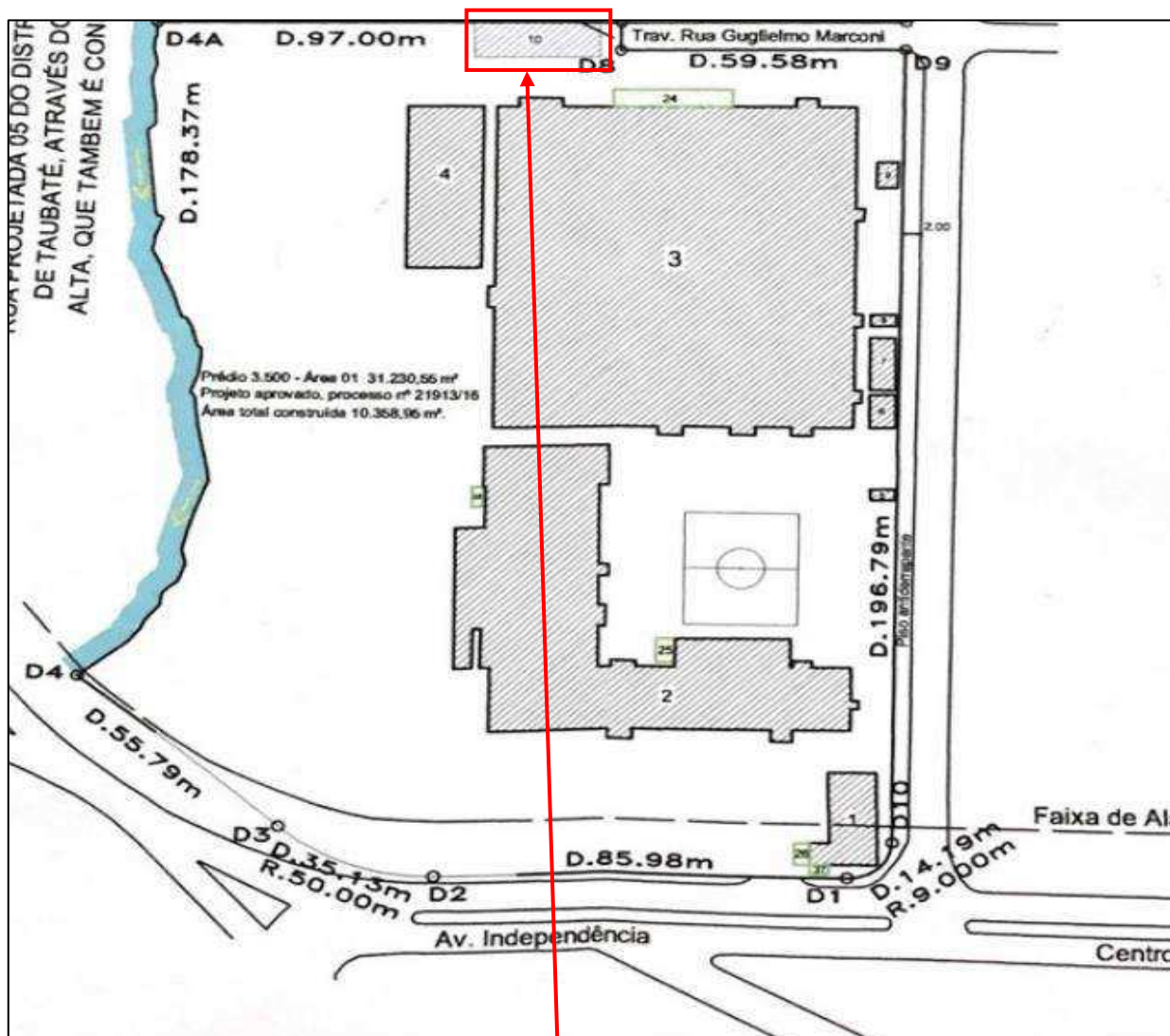
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS RESERVATÓRIO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Reservatório	Concreto armado			Cobertura tela plástica		



Consultoria Técnica Ltda.

10.1 Reservatório de Água – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 119
reservatório



FOTO 120
reservatório



Consultoria Técnica Ltda.

11. Fechamentos.

Trata-se de fechamentos das divisas do terreno – frente com Av. Independência e com Rua Guglielmo Marconi, executado com gradil de ferro sobre bases de concreto e alvenaria revestida, com altura média 2,00 metros.

Classe	Benfeitoria
Estado de Conservação	Regular C
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,761
Área [m ²]	330,00 m
Observação:	

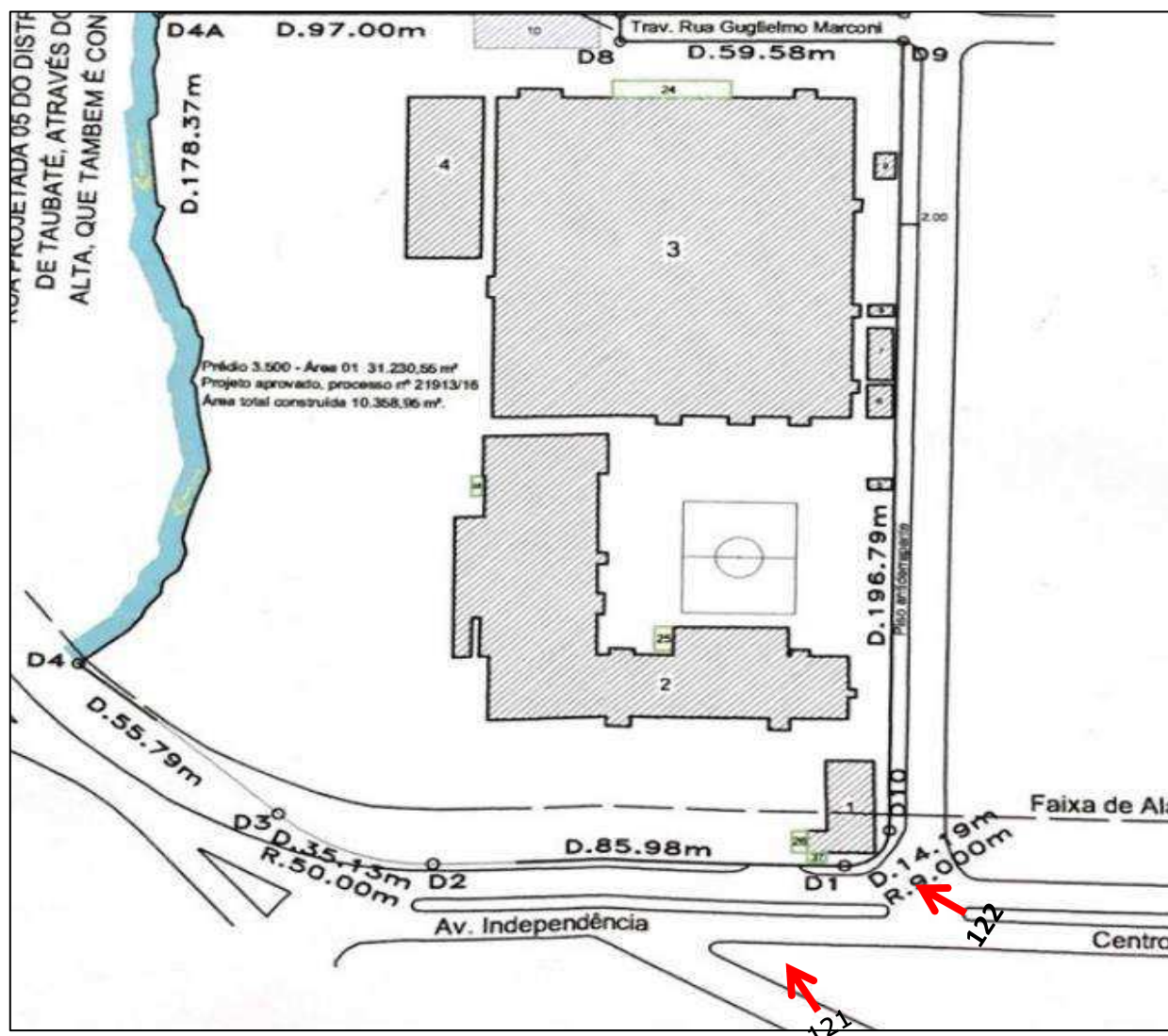
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS FECHAMENTOS

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Fechamentos	Concreto armado			Gradil		



Consultoria Técnica Ltda.

11.1 Fechamentos – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 121

fechamentos da área 01



FOTO 122

fechamentos da área 01



Consultoria Técnica Ltda.

12. Pavimentação (Área 01).

Pavimentação asfáltica no entorno das edificações principais, destinada para a circulação de veículos leves e pesados, dotada de guias e sarjetas, assim como galerias de águas pluviais.

Classe	Benfeitoria
Estado de Conservação	Regular C
Idade Aparente:	14 anos
Vida Útil Estimada:	15 anos
Vida útil remanescente:	30 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,177
Volume [m³]	3.700,00 m²
Observação:	

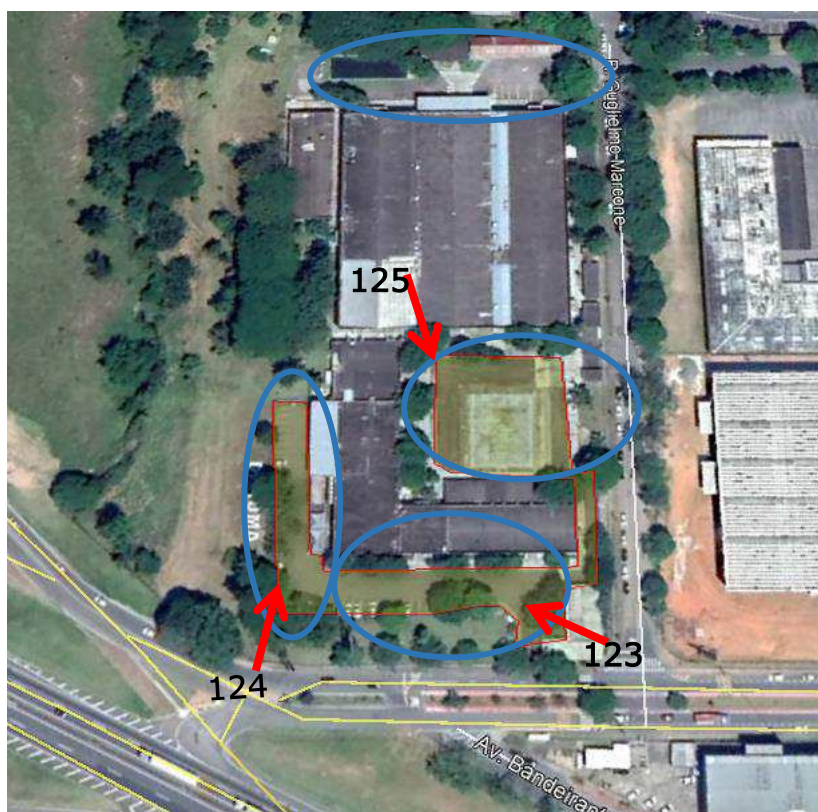
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PAVIMENTAÇÃO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Pavimentação		asfáltico				



Consultoria Técnica Ltda.

12.1 Pavimentação (Área 01)



Área pavimentada – em torno dos edifícios e quadra esportiva.



FOTO 123
pavimentação.



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 124
pavimentação



FOTO 125
pavimentação



Consultoria Técnica Ltda.

13. Paisagismo (Área 01).

Trata-se de áreas em torno das edificações, com tratamento paisagístico, executado com gramíneas, árvores e plantas ornamentais.

Classe	Benfeitoria
Estado de Conservação	Regular C
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	45 anos
Fator de Adequação ao Obsolescimento - FOC	0,982
Volume [m²]	6.000,00 m²
Observação:	

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PAISAGISMO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Paisagismo		grama				árvores arbustos flores



Consultoria Técnica Ltda.

14. Poço profundo.

Compreende poço profundo destinado ao abastecimento do reservatório de água, para reserva de incêndio e água para consumo, dotado de bombas e filtros. Está fora de uso devido danos na bomba de sucção – desprende-se e está dentro da tubulação.

Classe	Benfeitoria
Estado de Conservação	Necessitando de reparos importantes - G
Idade Aparente:	25 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	35 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,339
Volume [m]	110,00 m
Observação:	

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS POÇO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Poço profundo						



Consultoria Técnica Ltda.

ÁREA 02 – Matrícula 155.456 – Rua Guglielmo Marconi, 265 – TAUBATÉ

15. Mecânica. (Área 02)

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre emboço.

Cobertura: Telhas de fibrocimento madeira e alvenaria em uma água.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico (-)
Estado de Conservação	Reparos simples E
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,555
Área construída [m²]	156,75 m²
Observação:	Pé-direito de 3,20 m.

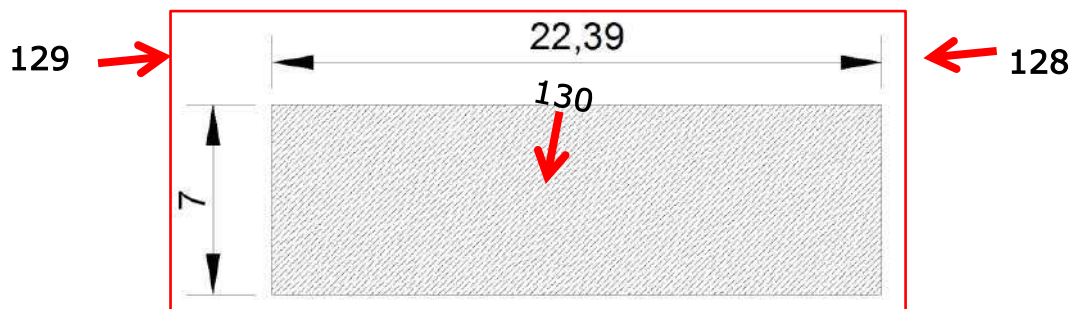
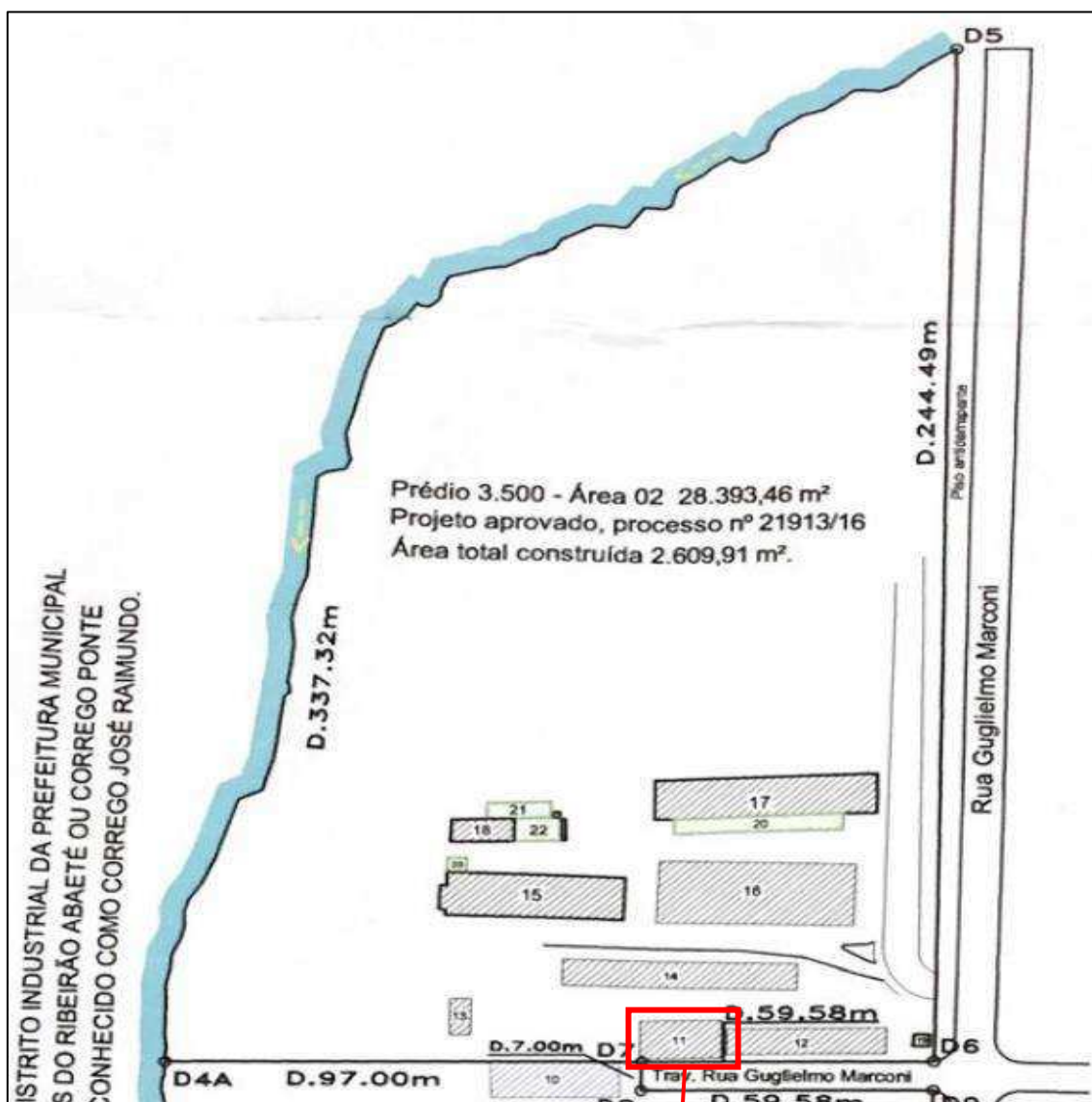
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS MECÂNICA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Salas	Látex-sobre emboço	Cimentado	Lã de vidro	Ferro/vidro	Ferro	
Depósito	Látex-sobre emboço	Cimentado	Lã de vidro	Ferro/vidro	Ferro	



Consultoria Técnica Ltda.

15.1 Mecânica





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 126

Vista externa da mecânica



FOTO 129

Vista externa da mecânica



FOTO 127

Vista externa da mecânica



FOTO 130

Vista interna da mecânica



FOTO 128

Vista externa da mecânica



FOTO 131

Vista externa da mecânica



Consultoria Técnica Ltda.

16. Almojarifado 01

Trata-se de um almojarifado de embalagens, edificado de forma precária em estrutura metálica em total desconformidade com as Normas vigentes, com fechamentos laterais de telhas metálicas e cobertura de telhas metálicas sobre estrutura metálica em duas águas.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simples
Estado de Conservação	Sem valor I
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	0 anos
Fator de Adequação ao Obsolescência - FOC	0,000
Área construída [m²]	200,00 m²
Observação:	Pé-direito de 3,00 m.

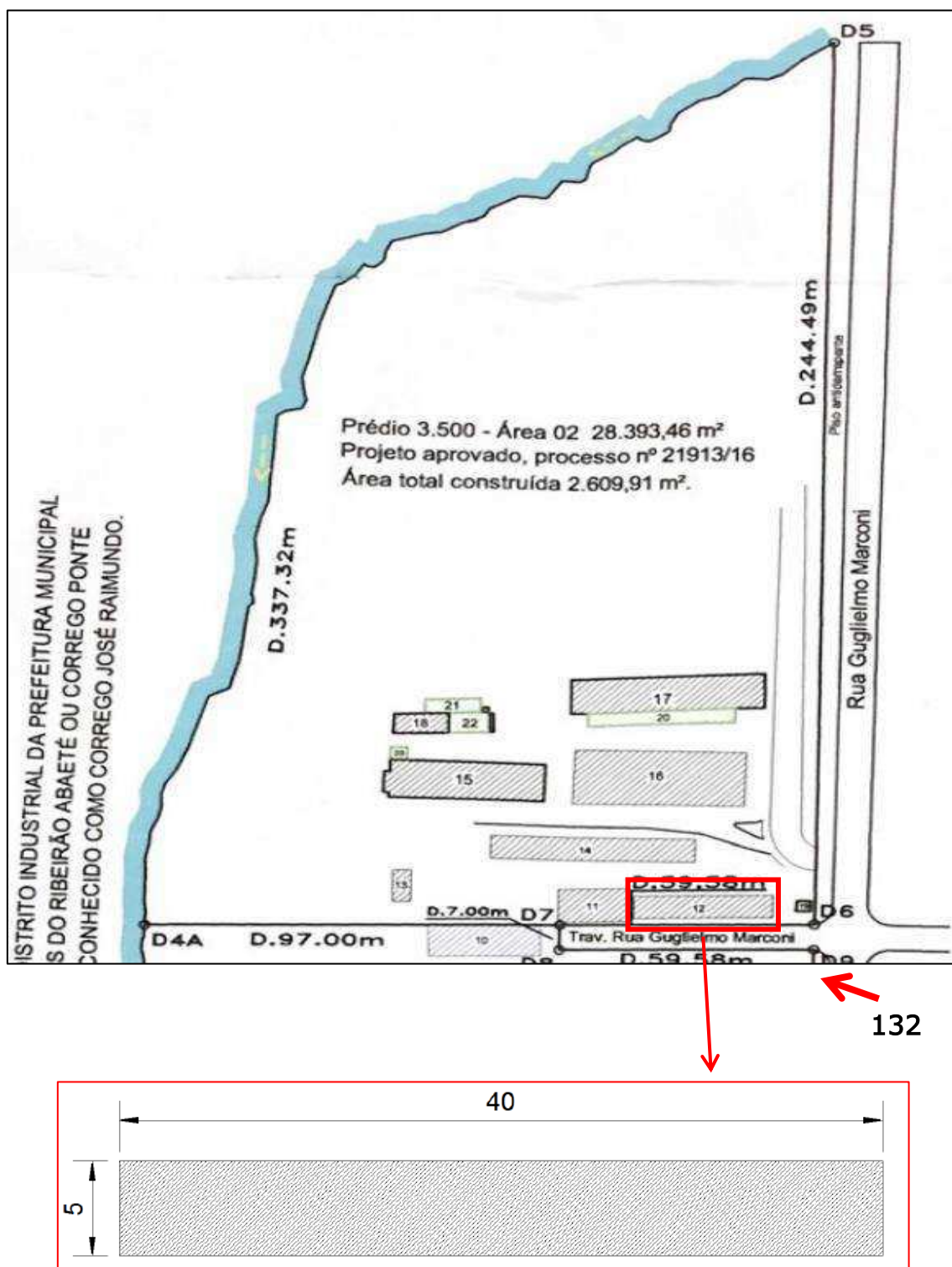
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ALMOJARIFADO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Almojarifado	Metálicas	Cimentado	Telha metálica		Ferro	



Consultoria Técnica Ltda.

16.1 Almoxarifado – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 132

Vista externa do almoxarifado.



Consultoria Técnica Ltda.

17. Depósito de Material de Limpeza

Trata-se de um depósito simples, edificado em bloco de concreto sem reboco, com telhas de fibrocimento em duas águas.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico
Estado de Conservação	Necessitando de reparos importantes – edificação sem valor - I
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,000
Área construída [m²]	38,50 m²
Observação:	Pé-direito de 2,50 m.

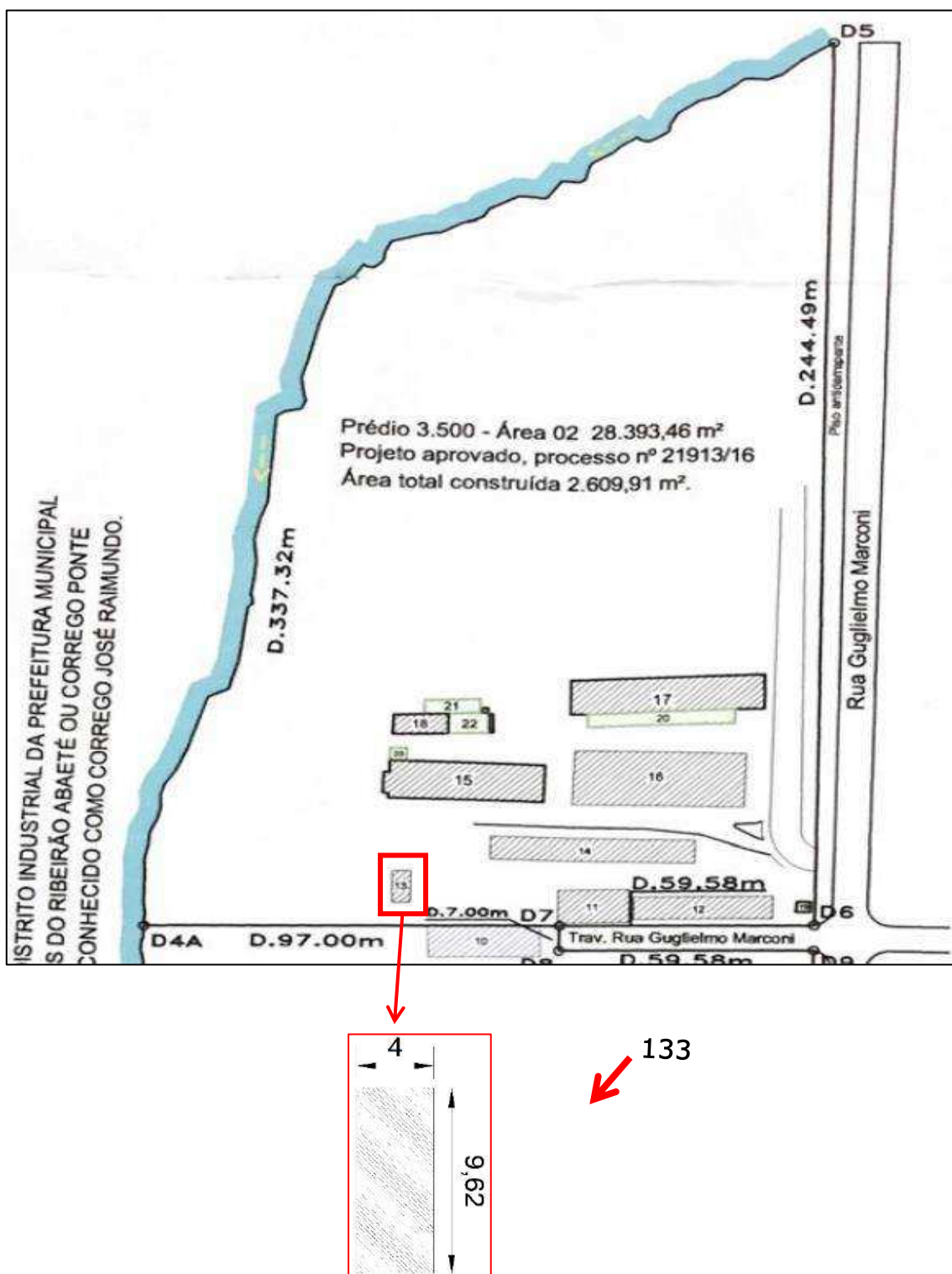
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DEPÓSITO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Almoxarifado	Pintura sobre alvenaria	Cimentado	Telha metálica	Ferro	Ferro	



Consultoria Técnica Ltda.

17.1 Depósito de Material de Limpeza





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 133

Vista externa do depósito de material de limpeza.



Consultoria Técnica Ltda.

18. Almojarifado 02.

Trata-se de um almojarifado, edificado de forma precária em estrutura metálica em total desconformidade com as Normas vigentes, com fechamentos laterais de telhas metálicas e cobertura de telhas metálicas sobre estrutura metálica em duas águas.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simples
Estado de Conservação	Sem valor I
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil Estimada:	10 anos
Vida útil remanescente:	0 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,000
Área construída [m ²]	300,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 3,00 m.

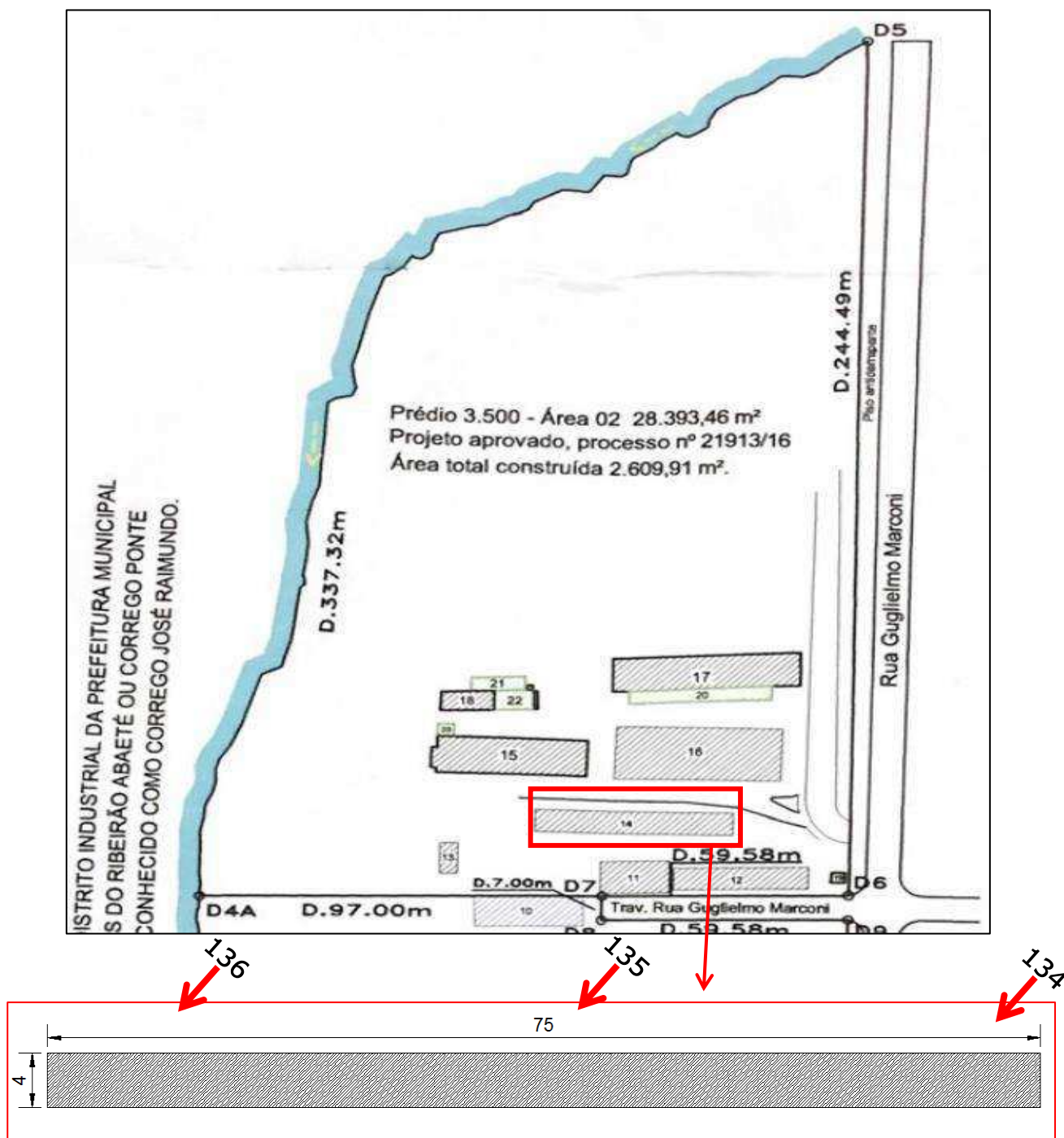
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ALMOJARIFADO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Almojarifado	Metálicas	Cimentado	Telha metálica		Ferro	



Consultoria Técnica Ltda.

18.1 Almoxarifado – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 134

Vista externa do almoxarifado 02



FOTO 135

Vista externa do almoxarifado 02



FOTO 136

Vista externa do almoxarifado 02



Consultoria Técnica Ltda.

19. Manutenção.

Trata-se do local de manutenções dos telefones públicos, edificado de forma precária em estrutura metálica, com fechamentos laterais de telhas metálicas e cobertura de telhas e estrutura metálicas em duas águas.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simple (-)
Estado de Conservação	Sem valor I
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil Estimada:	10 anos
Vida útil remanescente:	0 anos
Fator de Adequação ao Obsolescimento - FOC	0,000
Área construída [m²]	385,00 m²
Observação:	Pé-direito de 3,20 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS MANUTENÇÃO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Almoxarifado	Metálicas	Cimentado	Telha metálica	.	Ferro	

ISTRITO INDUSTRIAL DA PREFEITURA MUNICIPAL
S DO RIBEIRÃO ABAETÉ OU CORREGO PONTE
CONHECIDO COMO CORREGO JOSÉ RAIMUNDO.

Prédio 3.500 - Área 02 28.393,46 m²
Projeto aprovado, processo nº 21913/16
Área total construída 2.609,91 m².

D.337,32m

D.244,49m

Pelo anteparo

Rua Guglielmo Marconi

D.59,58m

D.7,00m D7

D.97,00m D4A

D.59,58m D6

Trav. Rua Guglielmo Marconi

15

16

17

18

19

20

21

22

138

137

38,5

10



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 137

Vista para o acesso ao almoxarifado e manutenção



FOTO 138

Vista para o acesso ao almoxarifado e manutenção



Consultoria Técnica Ltda.

20.Almoxarifado Central.

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de blocos de concreto e telhas metálicas. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre alvenaria e telhas metálicas. **Cobertura:** Telhas metálicas sobre estrutura metálica em duas águas.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Médio
Estado de Conservação	Regular C
Idade Aparente:	10 anos
Vida Útil Estimada:	80 anos
Vida útil remanescente:	70 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,927
Área construída [m²]	600,00 m²
Observação:	Pé-direito de 8,00 m.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ALMOXARIFADO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Estoque	Látex sobre alvenaria	Pintura	Telha metálica	Elemento vazado.	Ferro	Piso com tinta de alta resistência.

Prédio 3.500 - Área 02 28.393,46 m²
 Projeto aprovado, processo nº 21913/16
 Área total construída 2.609,91 m².

D.337,32m

D.244,49m

Rua Guglielmo Marconi

D.59,58m

D.7,00m

D.97,00m

D4A D5 D6 D7

Trav. Rua Guglielmo Marconi

D.59,58m

Área 01 (verde)

Área 02 (hachurada e destacada em vermelho)

Área 03 (hachurada)

Área 04 (hachurada)

Área 05 (hachurada)

Área 06 (hachurada)

Área 07 (hachurada)

Área 08 (hachurada)

Área 09 (hachurada)

Área 10 (hachurada)

Área 11 (hachurada)

Área 12 (hachurada)

Área 13 (hachurada)

Área 14 (hachurada)

Área 15 (hachurada)

Área 16 (hachurada e destacada em vermelho)

Área 17 (hachurada)

Área 18 (hachurada)

Área 19 (hachurada)

Área 20 (hachurada)

Área 21 (hachurada)

Área 22 (hachurada)

Área 23 (hachurada)

Área 24 (hachurada)

Área 25 (hachurada)

Área 26 (hachurada)

Área 27 (hachurada)

Área 28 (hachurada)

Área 29 (hachurada)

Área 30 (hachurada)

Área 31 (hachurada)

Área 32 (hachurada)

Área 33 (hachurada)

Área 34 (hachurada)

Área 35 (hachurada)

Área 36 (hachurada)

Área 37 (hachurada)

Área 38 (hachurada)

Área 39 (hachurada)

Área 40 (hachurada)

Área 41 (hachurada)

Área 42 (hachurada)

Área 43 (hachurada)

Área 44 (hachurada)

Área 45 (hachurada)

Área 46 (hachurada)

Área 47 (hachurada)

Área 48 (hachurada)

Área 49 (hachurada)

Área 50 (hachurada)

Área 51 (hachurada)

Área 52 (hachurada)

Área 53 (hachurada)

Área 54 (hachurada)

Área 55 (hachurada)

Área 56 (hachurada)

Área 57 (hachurada)

Área 58 (hachurada)

Área 59 (hachurada)

Área 60 (hachurada)

Área 61 (hachurada)

Área 62 (hachurada)

Área 63 (hachurada)

Área 64 (hachurada)

Área 65 (hachurada)

Área 66 (hachurada)

Área 67 (hachurada)

Área 68 (hachurada)

Área 69 (hachurada)

Área 70 (hachurada)

Área 71 (hachurada)

Área 72 (hachurada)

Área 73 (hachurada)

Área 74 (hachurada)

Área 75 (hachurada)

Área 76 (hachurada)

Área 77 (hachurada)

Área 78 (hachurada)

Área 79 (hachurada)

Área 80 (hachurada)

Área 81 (hachurada)

Área 82 (hachurada)

Área 83 (hachurada)

Área 84 (hachurada)

Área 85 (hachurada)

Área 86 (hachurada)

Área 87 (hachurada)

Área 88 (hachurada)

Área 89 (hachurada)

Área 90 (hachurada)

Área 91 (hachurada)

Área 92 (hachurada)

Área 93 (hachurada)

Área 94 (hachurada)

Área 95 (hachurada)

Área 96 (hachurada)

Área 97 (hachurada)

Área 98 (hachurada)

Área 99 (hachurada)

Área 100 (hachurada)

Área 101 (hachurada)

Área 102 (hachurada)

Área 103 (hachurada)

Área 104 (hachurada)

Área 105 (hachurada)

Área 106 (hachurada)

Área 107 (hachurada)

Área 108 (hachurada)

Área 109 (hachurada)

Área 110 (hachurada)

Área 111 (hachurada)

Área 112 (hachurada)

Área 113 (hachurada)

Área 114 (hachurada)

Área 115 (hachurada)

Área 116 (hachurada)

Área 117 (hachurada)

Área 118 (hachurada)

Área 119 (hachurada)

Área 120 (hachurada)

Área 121 (hachurada)

Área 122 (hachurada)

Área 123 (hachurada)

Área 124 (hachurada)

Área 125 (hachurada)

Área 126 (hachurada)

Área 127 (hachurada)

Área 128 (hachurada)

Área 129 (hachurada)

Área 130 (hachurada)

Área 131 (hachurada)

Área 132 (hachurada)

Área 133 (hachurada)

Área 134 (hachurada)

Área 135 (hachurada)

Área 136 (hachurada)

Área 137 (hachurada)

Área 138 (hachurada)

Área 139 (hachurada)

Área 140 (hachurada)

Área 141 (hachurada)

Área 142 (hachurada)

Área 143 (hachurada)

Área 144 (hachurada)

Área 145 (hachurada)

Área 146 (hachurada)

Área 147 (hachurada)

Área 148 (hachurada)

Área 149 (hachurada)

Área 150 (hachurada)

Área 151 (hachurada)

Área 152 (hachurada)

Área 153 (hachurada)

Área 154 (hachurada)

Área 155 (hachurada)

Área 156 (hachurada)

Área 157 (hachurada)

Área 158 (hachurada)

Área 159 (hachurada)

Área 160 (hachurada)

Área 161 (hachurada)

Área 162 (hachurada)

Área 163 (hachurada)

Área 164 (hachurada)

Área 165 (hachurada)

Área 166 (hachurada)

Área 167 (hachurada)

Área 168 (hachurada)

Área 169 (hachurada)

Área 170 (hachurada)

Área 171 (hachurada)

Área 172 (hachurada)

Área 173 (hachurada)

Área 174 (hachurada)

Área 175 (hachurada)

Área 176 (hachurada)

Área 177 (hachurada)

Área 178 (hachurada)

Área 179 (hachurada)

Área 180 (hachurada)

Área 181 (hachurada)

Área 182 (hachurada)

Área 183 (hachurada)

Área 184 (hachurada)

Área 185 (hachurada)

Área 186 (hachurada)

Área 187 (hachurada)

Área 188 (hachurada)

Área 189 (hachurada)

Área 190 (hachurada)

Área 191 (hachurada)

Área 192 (hachurada)

Área 193 (hachurada)

Área 194 (hachurada)

Área 195 (hachurada)

Área 196 (hachurada)

Área 197 (hachurada)

Área 198 (hachurada)

Área 199 (hachurada)

Área 200 (hachurada)

Área 201 (hachurada)

Área 202 (hachurada)

Área 203 (hachurada)

Área 204 (hachurada)

Área 205 (hachurada)

Área 206 (hachurada)

Área 207 (hachurada)

Área 208 (hachurada)

Área 209 (hachurada)

Área 210 (hachurada)

Área 211 (hachurada)

Área 212 (hachurada)

Área 213 (hachurada)

Área 214 (hachurada)

Área 215 (hachurada)

Área 216 (hachurada)

Área 217 (hachurada)

Área 218 (hachurada)

Área 219 (hachurada)

Área 220 (hachurada)

Área 221 (hachurada)

Área 222 (hachurada)

Área 223 (hachurada)

Área 224 (hachurada)

Área 225 (hachurada)

Área 226 (hachurada)

Área 227 (hachurada)

Área 228 (hachurada)

Área 229 (hachurada)

Área 230 (hachurada)

Área 231 (hachurada)

Área 232 (hachurada)

Área 233 (hachurada)

Área 234 (hachurada)

Área 235 (hachurada)

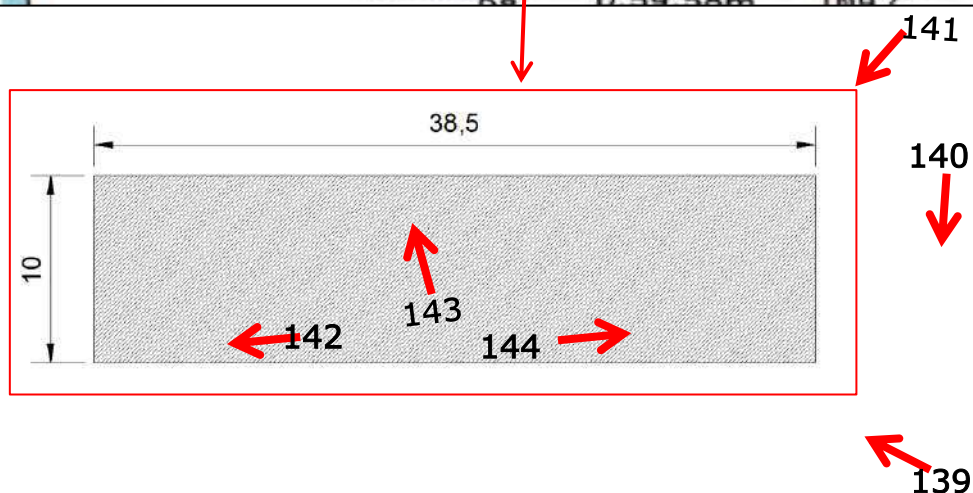
Área 236 (hachurada)

Área 237 (hachurada)

Área 238 (hachurada)

Área 239 (hachurada)

Á





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 139

Vista externa do almoxarifado



FOTO 142

Vista interna do almoxarifado



FOTO 140

Vista externa do almoxarifado



FOTO 143

Vista interna do almoxarifado



FOTO 141

Vista externa do almoxarifado



FOTO 144

Vista interna do almoxarifado



Consultoria Técnica Ltda.

21. Manutenção/Reparos.

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de blocos de concreto. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre emboço. **Cobertura:** Telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em duas águas.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico (-)
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples a importantes F
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,490
Área construída [m²]	430,00 m²
Observação:	Pé-direito de 2,60 / 3,00 m.

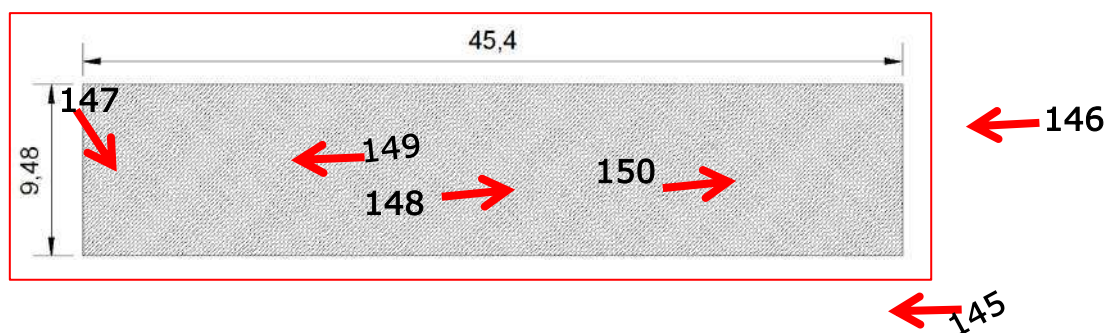
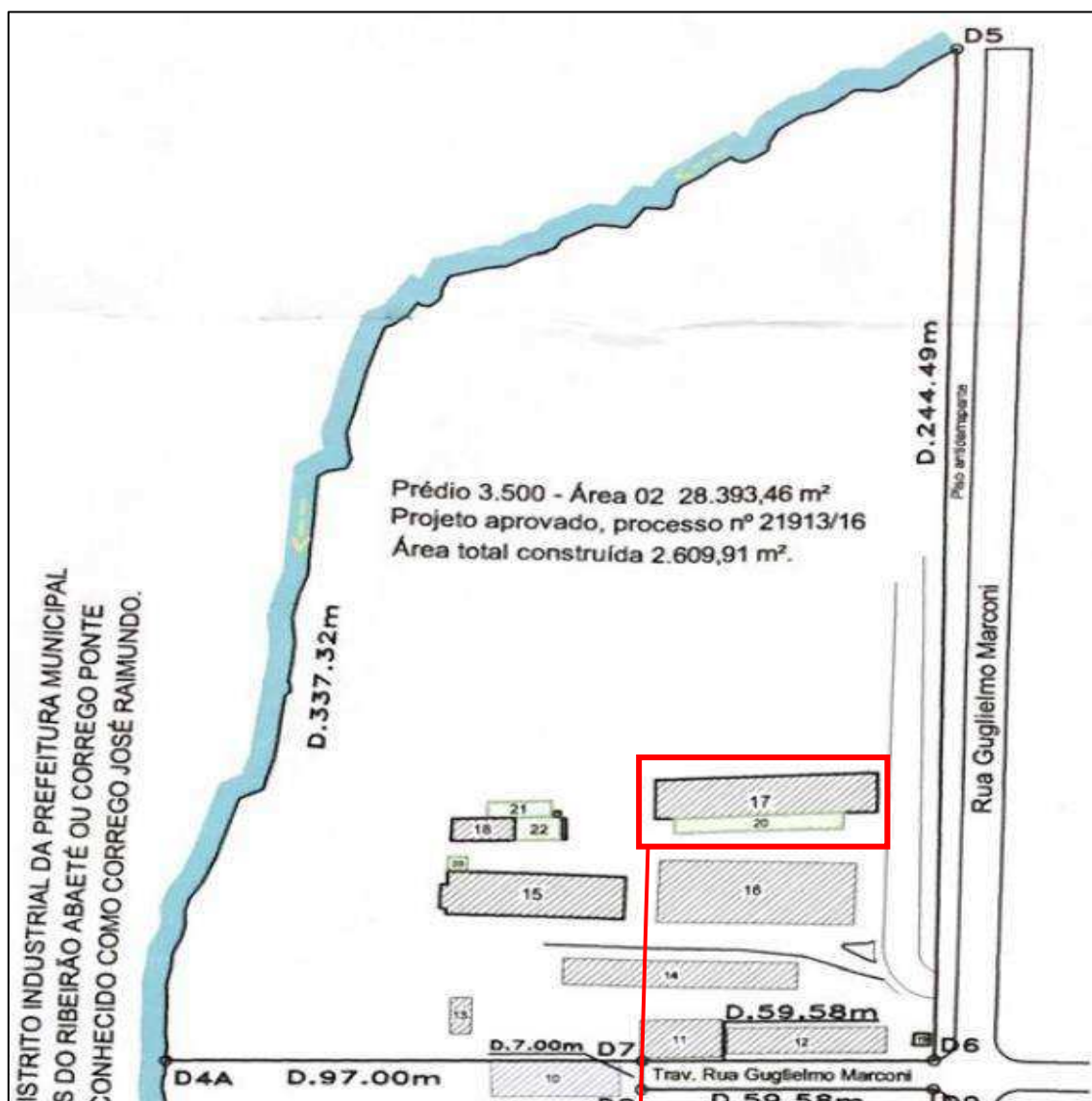
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS MANUTENÇÃO/REPAROS

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Manutenção	Látex-sobre emboço	Cimentado	PVC	Ferro/Vidro.	Ferro	
Sanitário	Azulejo	Cerâmico	PVC	Ferro/Vidro.	Ferro	.



Consultoria Técnica Ltda.

21.1 Manutenção/Reparos – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 145

Vista externa do galpão



FOTO 148

Vista interna do galpão.



FOTO 146

Detalhe externo do galpão de reparos.



FOTO 149

Outra vista interna do Galpão.



FOTO 147

Vista do sanitário.



FOTO 150

Vista do Almoxarifado



Consultoria Técnica Ltda.

22. Almoxarifado de materiais inflamáveis.

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria de blocos de concreto. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre emboço. **Cobertura:** Telhas metálicas sobre estrutura metálica em uma água.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico (-)
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples a importantes F
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,490
Área construída [m ²]	70,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,40 / 3,00 m.

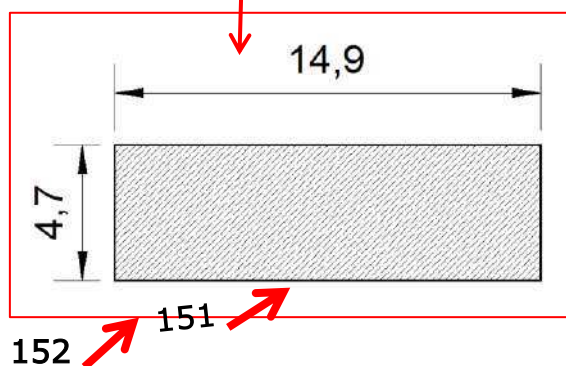
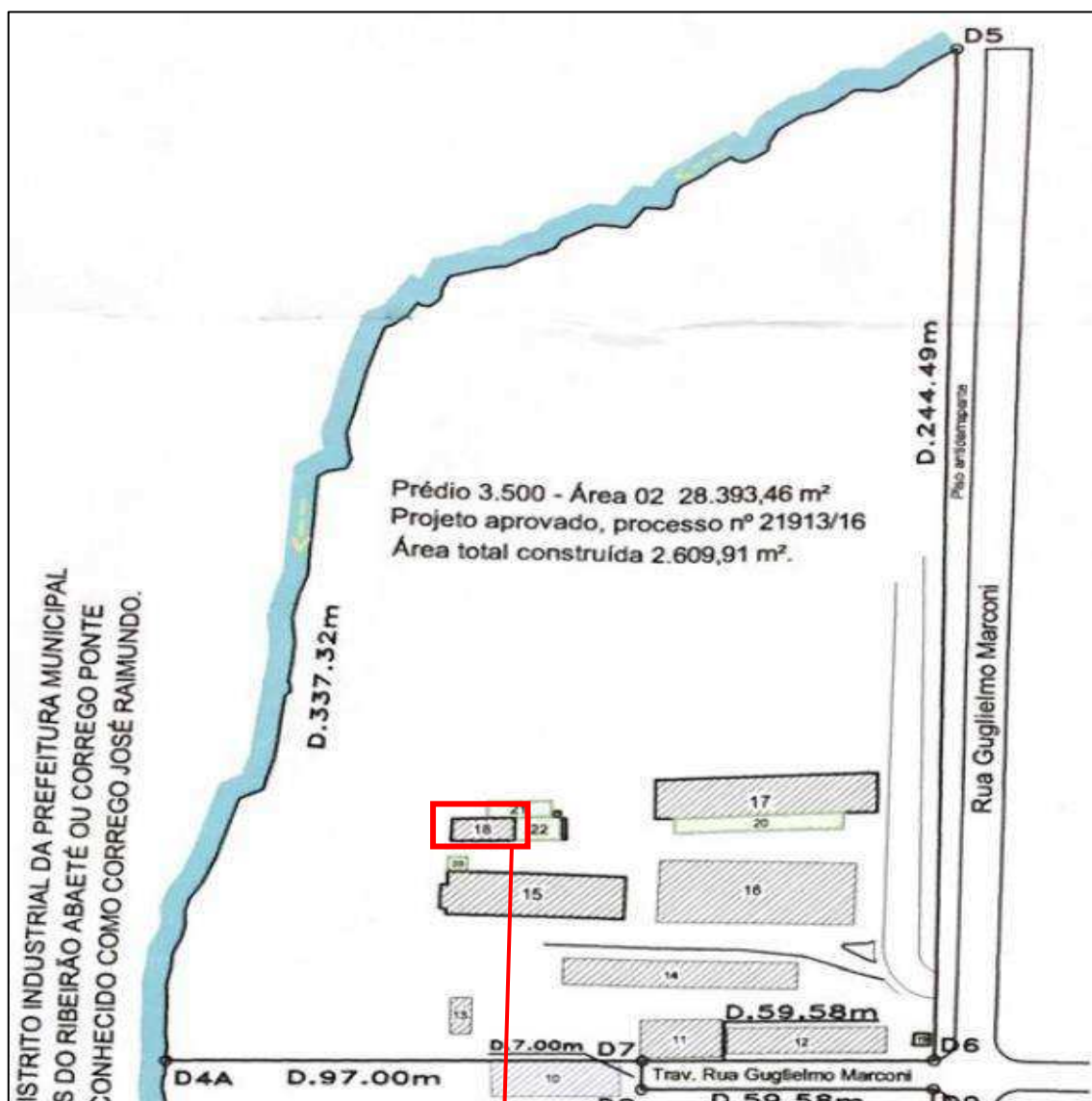
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DEPÓSITO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Depósito	Látex-sobre emboço	Cimentado	Telha metálica	Elementos vazados.	Ferro	



Consultoria Técnica Ltda.

22.1 Manutenção/Reparos – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 151

Vista do almoxarifado de inflamáveis



FOTO 152

Vista do almoxarifado de inflamáveis



Consultoria Técnica Ltda.

23. Portaria 03.

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria. **Fachada:** Revestida de pintura látex sobre emboço. **Cobertura:** Telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em uma água.

Classe	Industrial
Tipo	Galpão
Padrão	Econômico (-)
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples F
Idade Aparente:	35 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,490
Área construída [m²]	9,72 m²
Observação:	Pé-direito de 2,50 m.

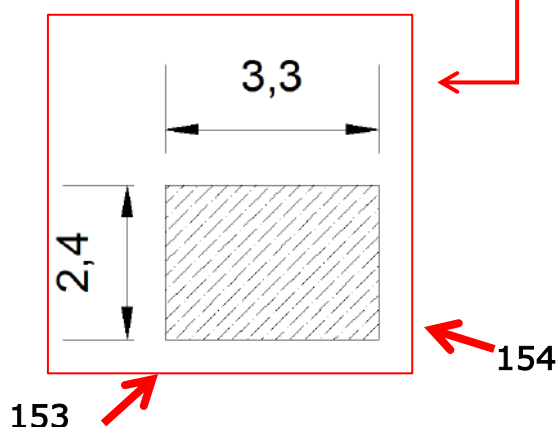
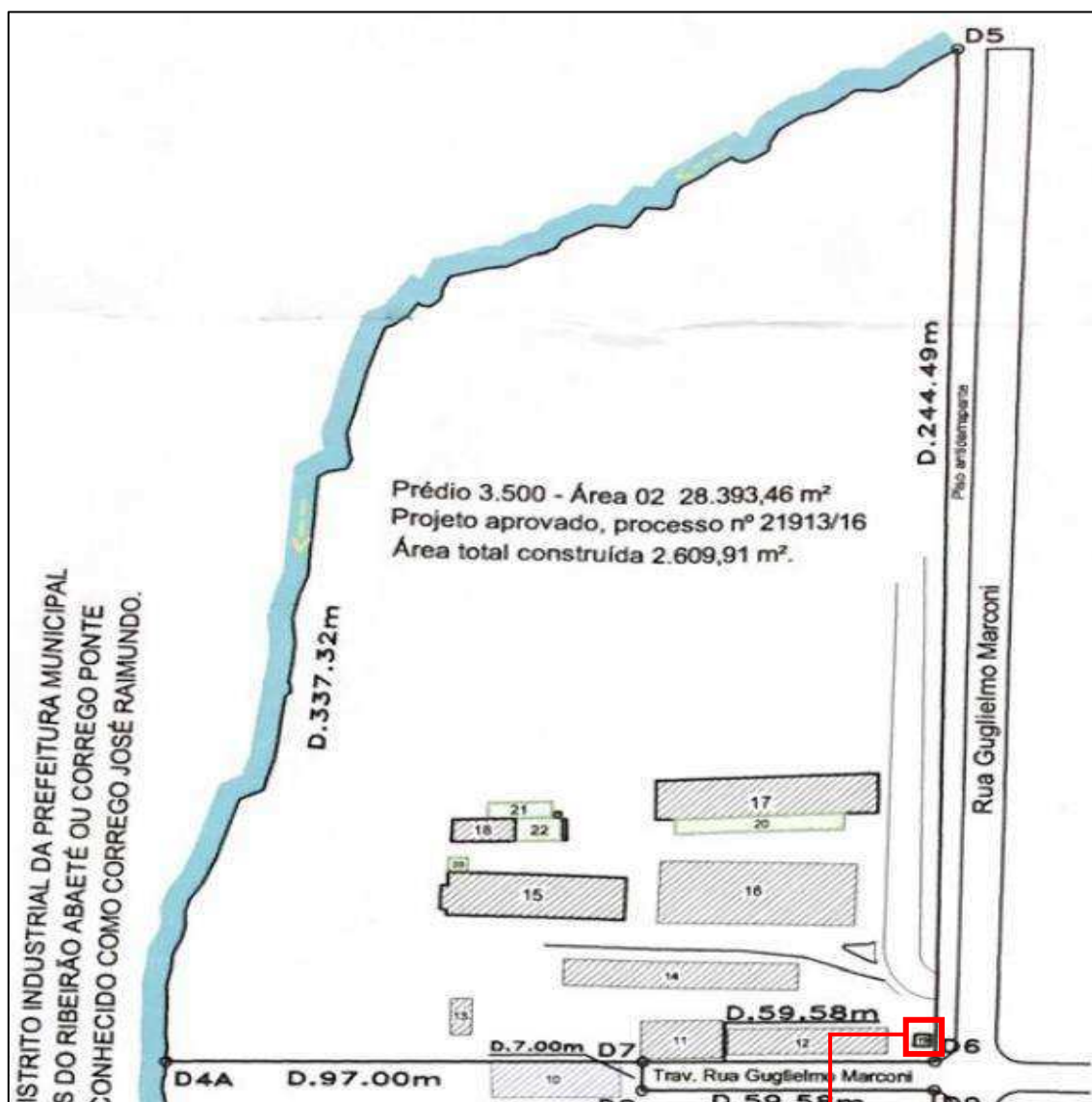
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PORTARIA 03

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Portaria	Pintura Látex	Cerâmico Vermelho	PVC	Alumínio/Vidro	Madeira	
Sanitário	Azulejos	Cerâmico	PVC	Alumínio/Vidro	Madeira	



Consultoria Técnica Ltda.

23.1 Portaria 03 – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 153

Vista da portaria 03



FOTO 154

Vista da portaria 03



Consultoria Técnica Ltda.

24. Cobertura anexa ao Galpão de Reparos/Manutenção.

Trata-se de uma cobertura de telhas metálicas sobre estrutura metálica em uma água, anexa ao galpão da manutenção, sem fechamentos laterais, apresentando piso de concreto.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simples (-)
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples E
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	10 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,363
Área construída [m ²]	130,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,30 / 2,70 m.

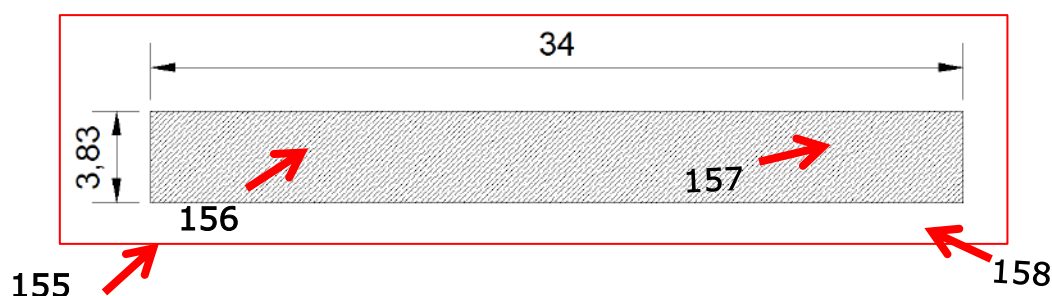
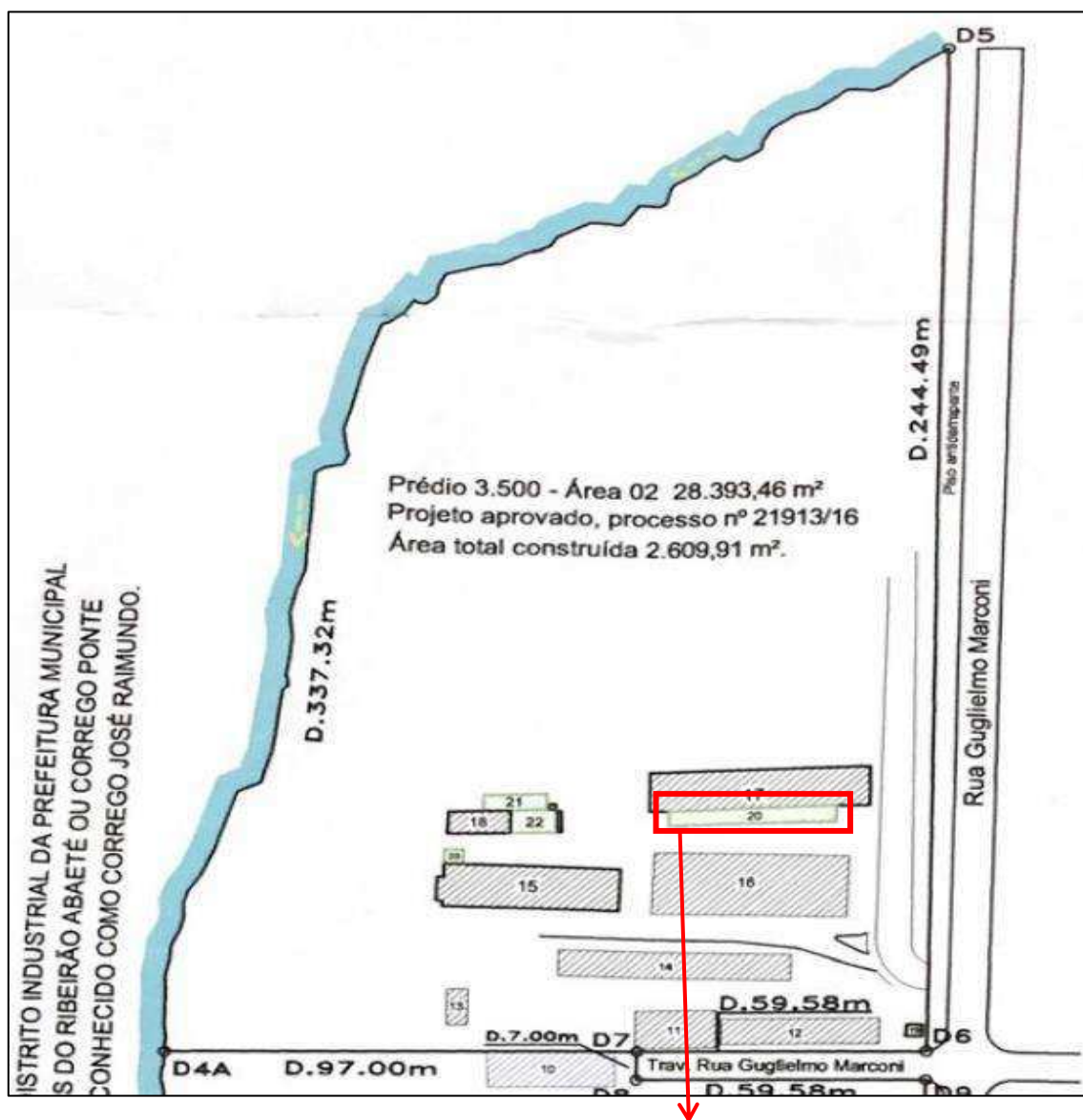
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Cobertura		Cimentado	Telha metálica			



Consultoria Técnica Ltda.

24.1 Cobertura anexa à manutenção – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 155

Vista da cobertura.



FOTO 158

Vista da cobertura.



FOTO 156

Outra vista da cobertura



FOTO 157

Vista da cobertura por outro ângulo.



Consultoria Técnica Ltda.

25. Cobertura anexa ao Depósito de Inflamáveis.

Trata-se da cobertura anexa ao depósito de inflamáveis, com telhas metálicas sobre estrutura metálica em uma água, com fechamento em uma lateral com alvenaria de blocos de concreto e parte com telhas metálicas, apresentando piso cimentado.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simples (-)
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples E
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	10 anos
Fator de Adequação ao Obsolescimento - FOC	0,363
Área construída [m²]	51,56 m²
Observação:	Pé-direito de 2,20 / 2,50 m.

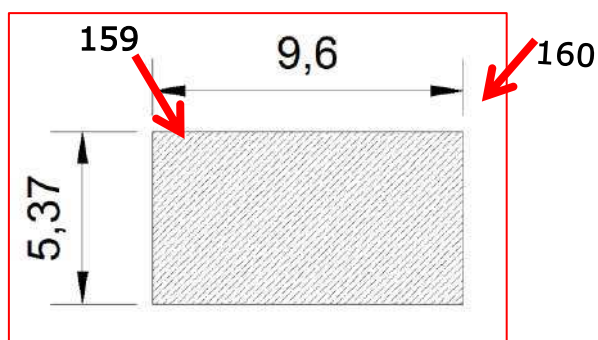
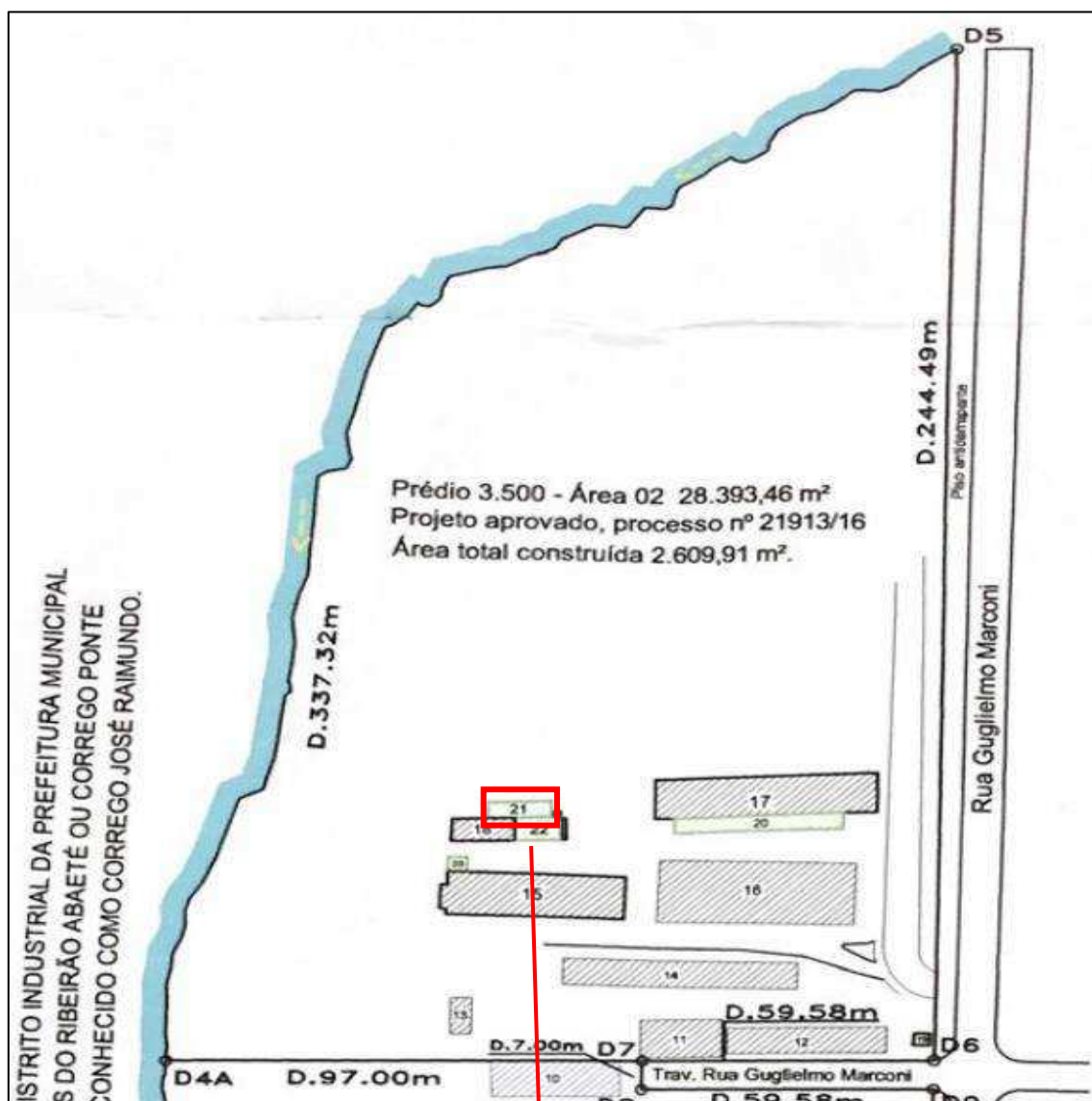
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Cobertura		Cimentado	Telha metálica			



Consultoria Técnica Ltda.

25.1 Cobertura anexa ao depósito de inflamáveis – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 159

Vista da cobertura do depósito.



FOTO 160

Vista da cobertura do depósito.



Consultoria Técnica Ltda.

26. Cobertura anexa ao Depósito de Inflamáveis 02.

Trata-se da cobertura anexas ao depósito de inflamáveis, com telhas metálicas sobre estrutura metálica em uma água, com fechamento em uma lateral com alvenaria de blocos de concreto e parte com telhas metálicas, apresentando piso cimentado.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simple
Estado de Conservação	Necessitando de reparos simples E
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	10 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,363
Área construída [m²]	53,75 m²
Observação:	Pé-direito de 2,20 / 2,50 m.

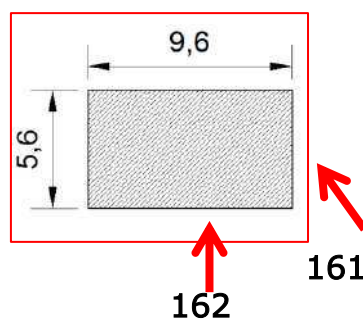
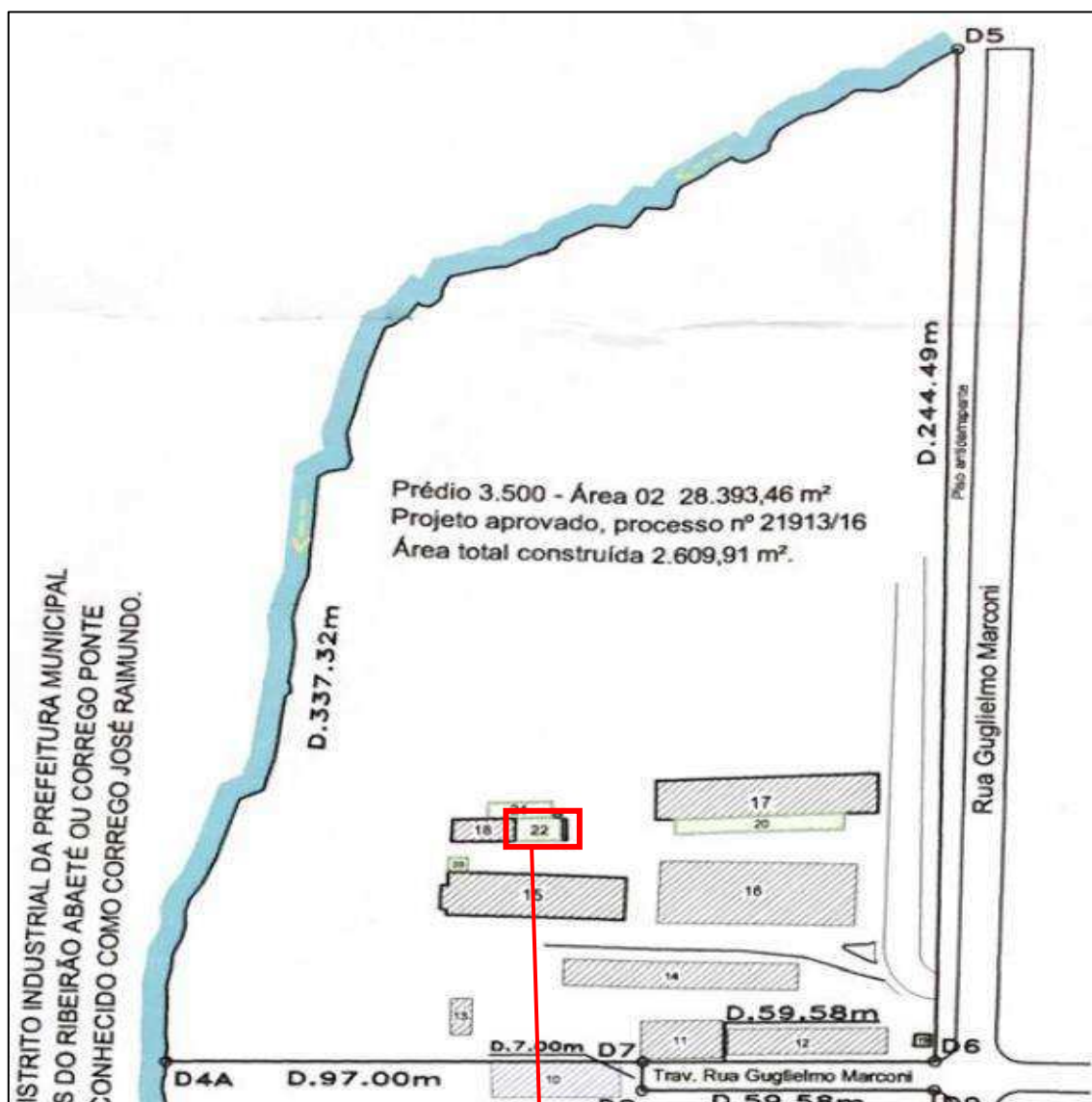
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Cobertura	Alvenaria	Cimentado	Telha metálica			



Consultoria Técnica Ltda.

26.1 Cobertura anexa ao depósito de inflamáveis – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 161

Vista da cobertura do depósito.



FOTO 162

Vista da cobertura do depósito.



Consultoria Técnica Ltda.

27. Abrigo.

Trata-se de uma cobertura anexa ao depósito metálico, sem fechamentos laterais, coberta com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em uma água, apresentando piso de concreto.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simple (-)
Estado de Conservação	Entre simples e reparos importantes F
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	10 anos
Fator de Adequação ao Obsolescimento - FOC	0,314
Área construída [m ²]	13,85 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,50 / 3,00 m.

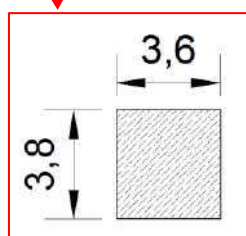
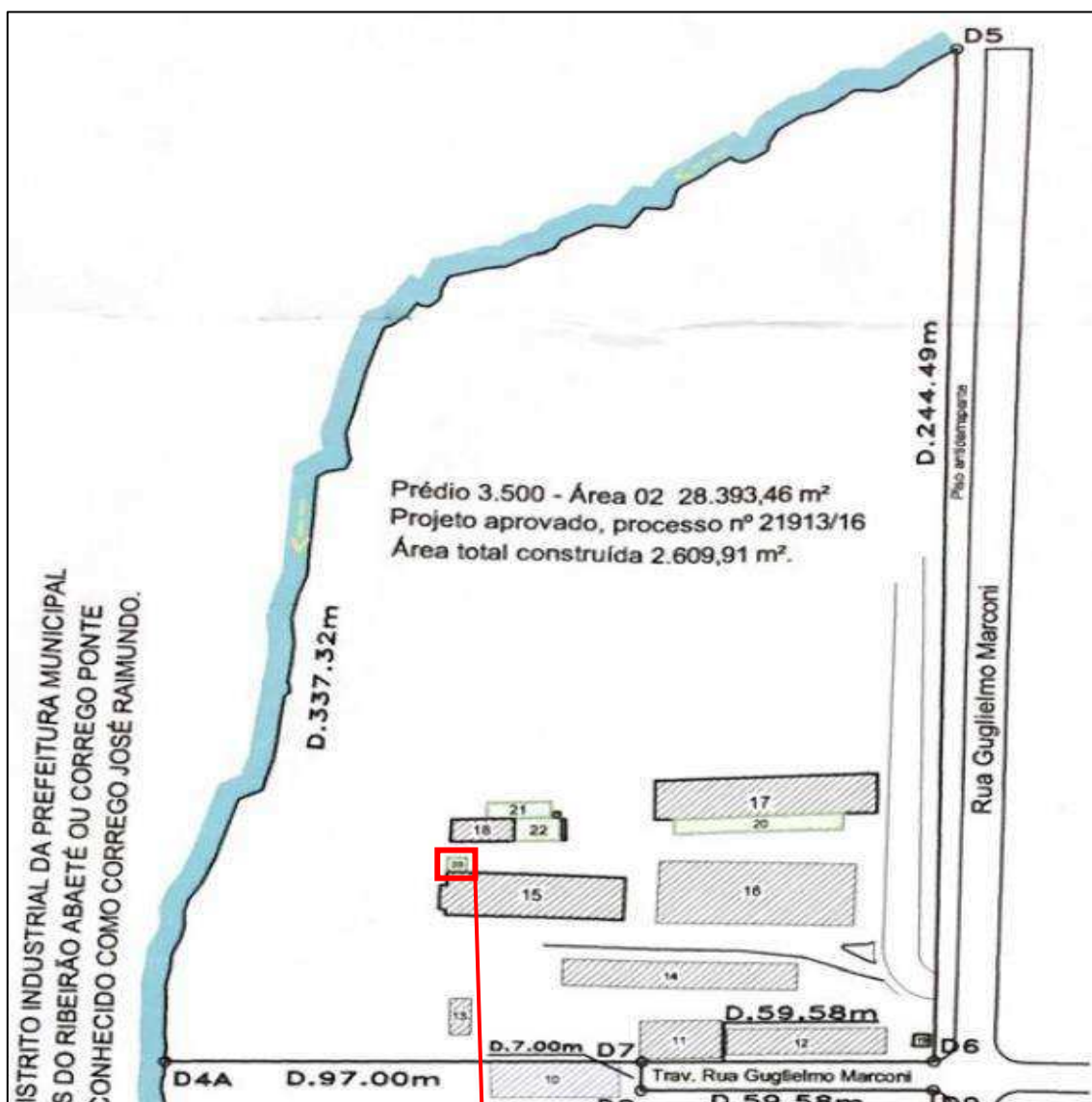
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ABRIGO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Cobertura		Cimentado	Telha fibrocimento			



Consultoria Técnica Ltda.

27.1 Abrigo – fotos: visão e numeral



163



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 163

Vista da cobertura.



Consultoria Técnica Ltda.

28. Cobertura anexa ao Prédio da Produção.

Trata-se de uma cobertura anexa ao galpão de produção, edificada em estrutura metálica, sem fechamentos laterais, coberta com telhas metálicas sobre estrutura metálica em uma água, apresentando piso de concreto.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Média
Estado de Conservação	Entre regular e reparos simples D
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	10 anos
Fator de Adequação ao Obsolescimento - FOC	0,394
Área construída [m²]	107,75 m²
Observação:	Pé-direito de 5,00 / 6,00 m.

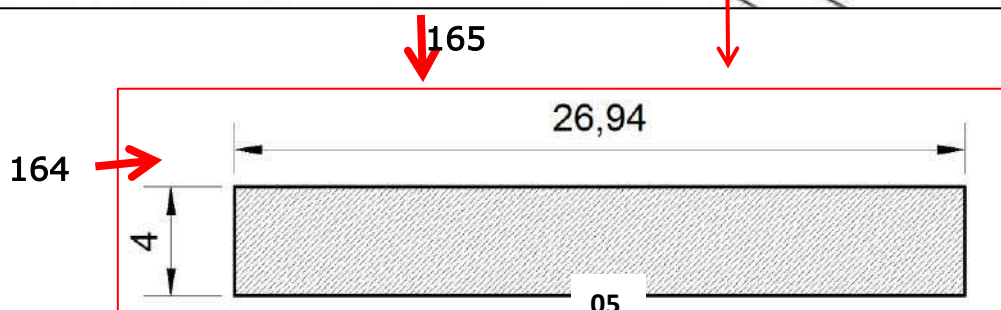
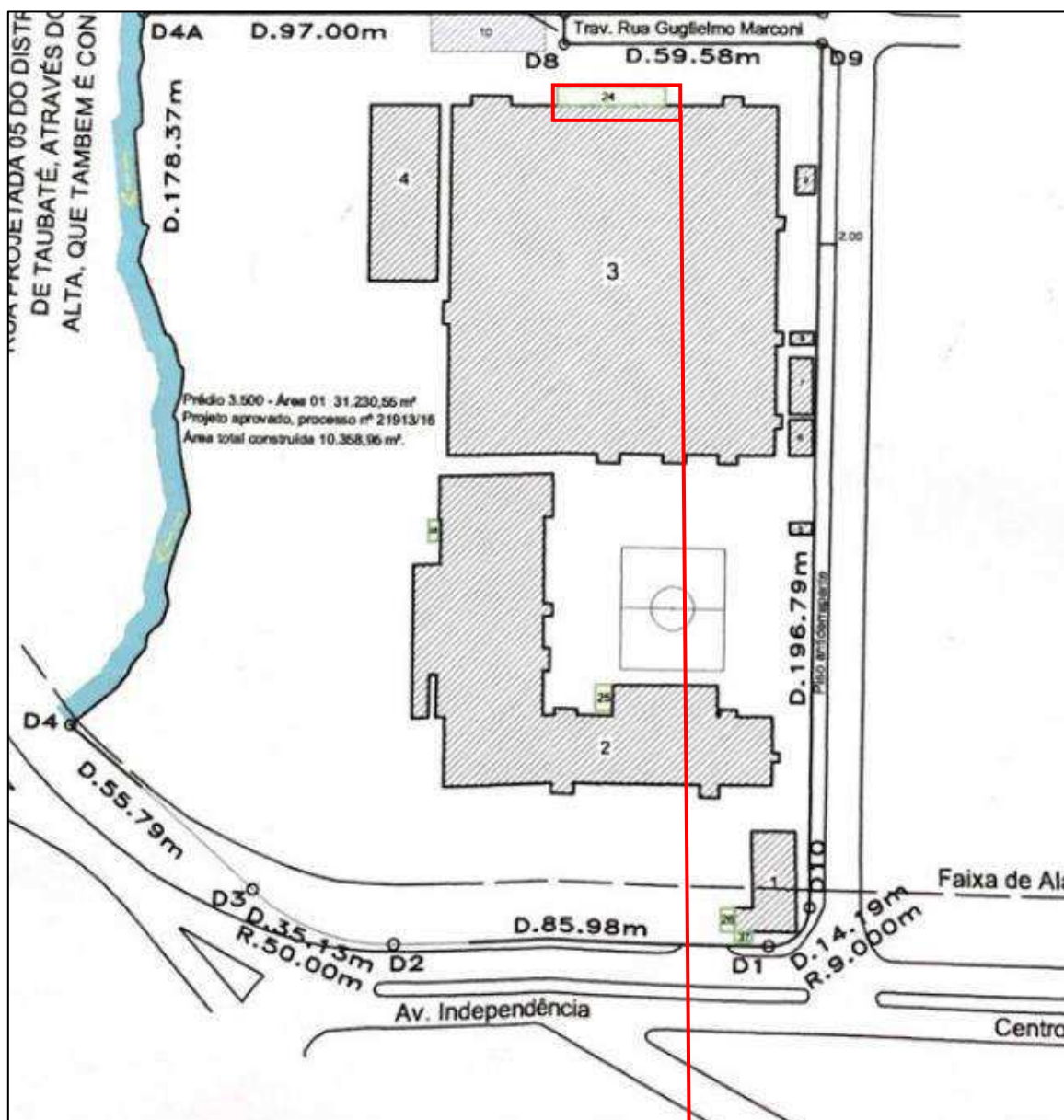
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Cobertura		Cimentado	Telha metálica			



Consultoria Técnica Ltda.

28.1 Cobertura anexa a produção – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 164

Vista da cobertura



FOTO 165

Outra vista da cobertura.



Consultoria Técnica Ltda.

29. Cobertura anexa ao Banco.

Trata-se de uma cobertura anexa ao banco, com fechamentos laterais, coberta com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em uma água, apresentando piso de concreto.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simple
Estado de Conservação	Regular C
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	10 anos
Fator de Adequação ao Obsolescimento - FOC	0,412
Área construída [m²]	21,80 m²
Observação:	Pé-direito de 2,50 / 3,00 m.

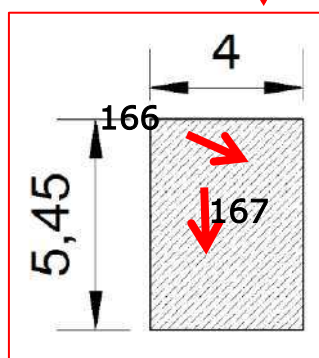
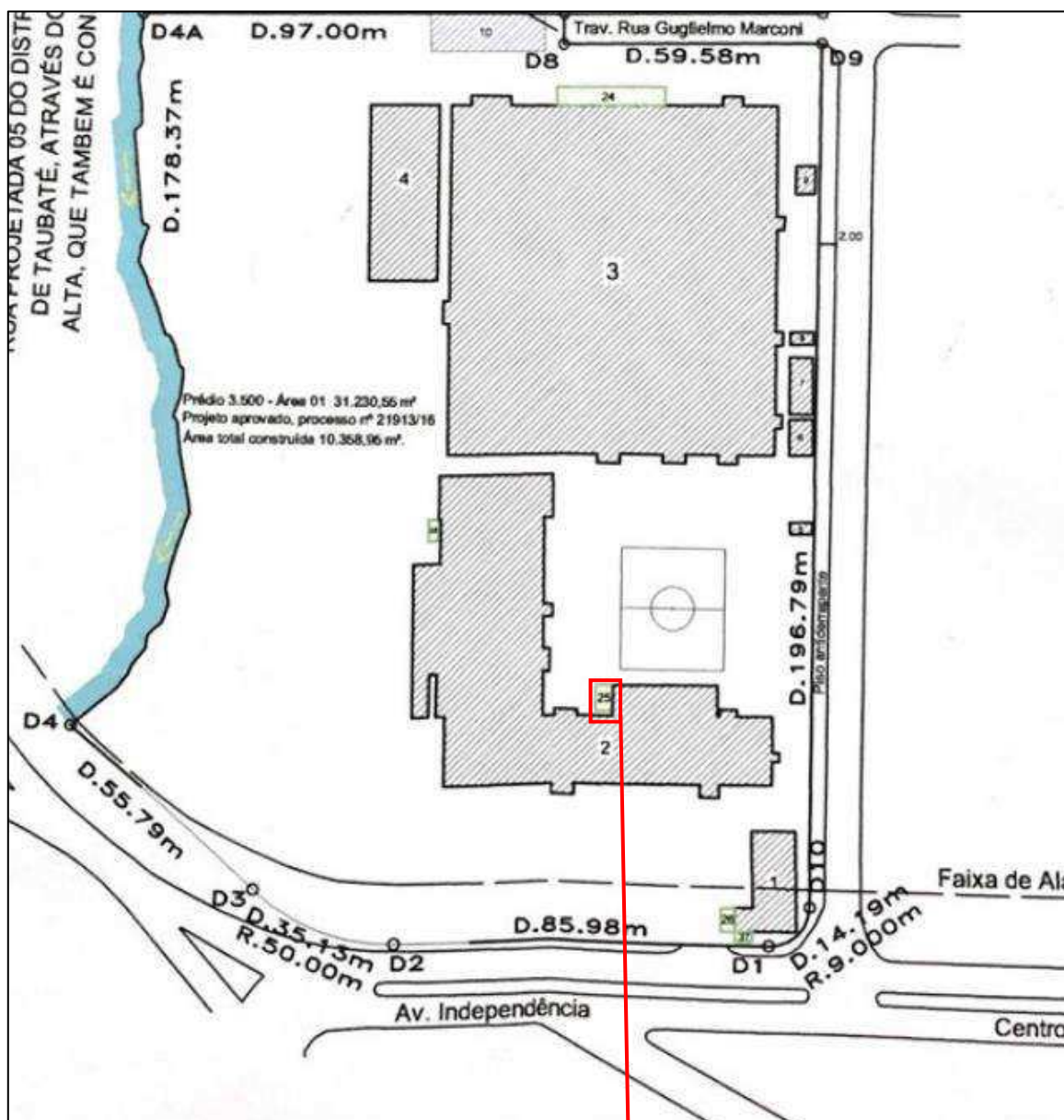
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Cobertura	Alvenaria	Cimentado	Telha fibrocimento			



Consultoria Técnica Ltda.

29.1 Cobertura anexa a produção – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 166

Vista da cobertura.



FOTO 167

Vista da cobertura.



Consultoria Técnica Ltda.

30. Cobertura (1) anexa à portaria 01

Trata-se de uma cobertura anexa a portaria, sem fechamentos laterais, coberta com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em uma água, apresentando piso de concreto.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simple (-)
Estado de Conservação	Regular C
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	10 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,412
Área construída [m²]	17,60 m²
Observação:	Pé-direito de 2,50 / 3,00 m.

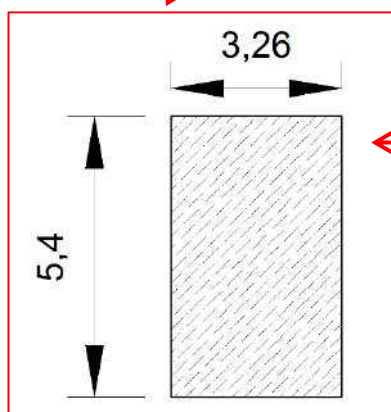
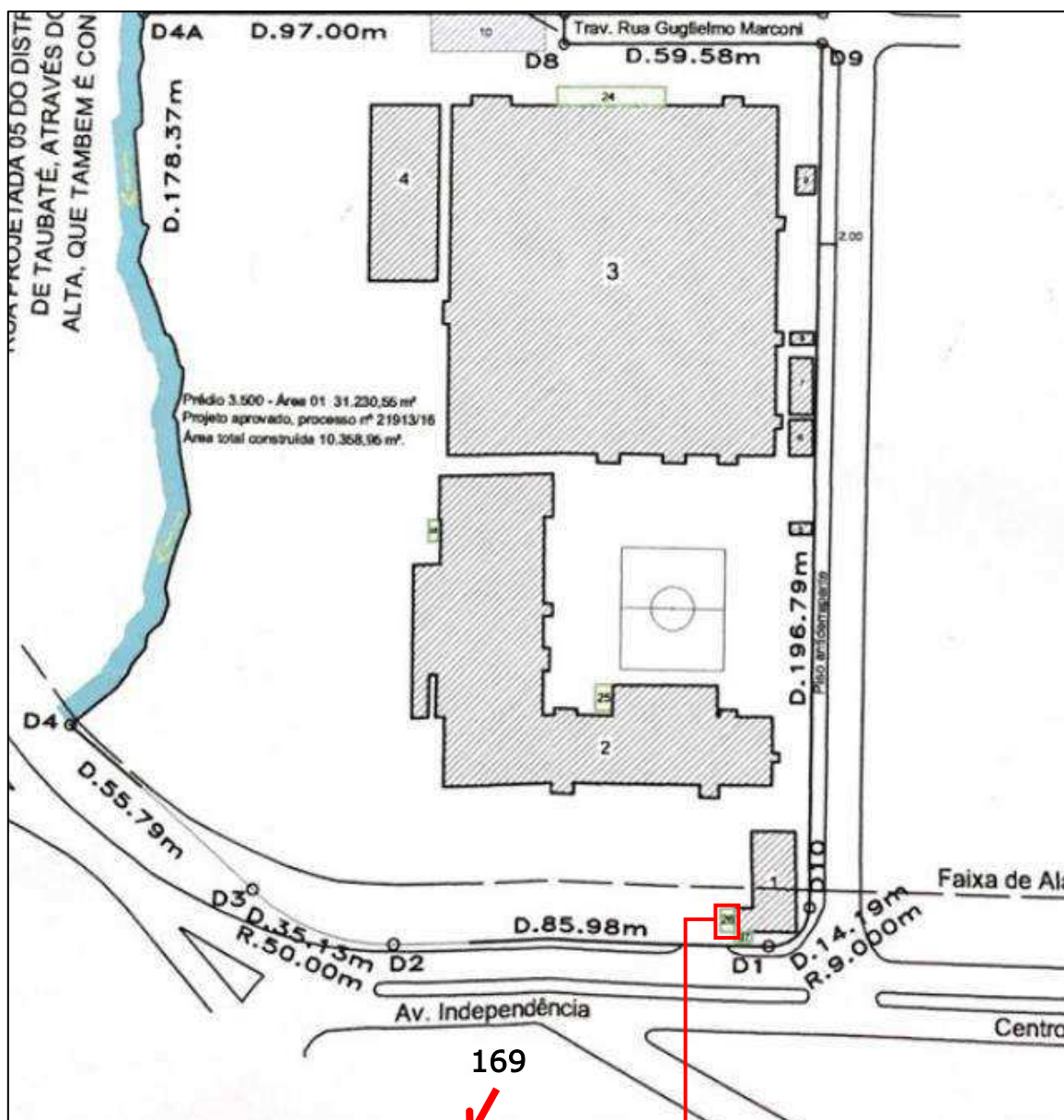
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Cobertura		Cimentado	Telha fibrocimento			



Consultoria Técnica Ltda.

30.1 Cobertura (1) anexa a portaria 01 – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 168

Vista da cobertura, localizada na portaria 01.



FOTO 169

Vista da cobertura, localizada na portaria 01.



Consultoria Técnica Ltda.

31. Cobertura (2) anexa a portaria 01.

Trata-se de uma cobertura anexa a portaria, sem fechamentos laterais, coberta com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em uma água, apresentando piso de concreto.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simples (-)
Estado de Conservação	Regular C
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	10 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,412
Área construída [m²]	12,20 m²
Observação:	Pé-direito de 2,50 / 3,00 m.

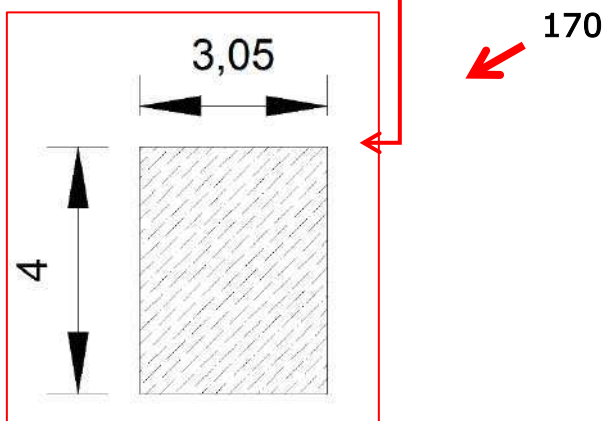
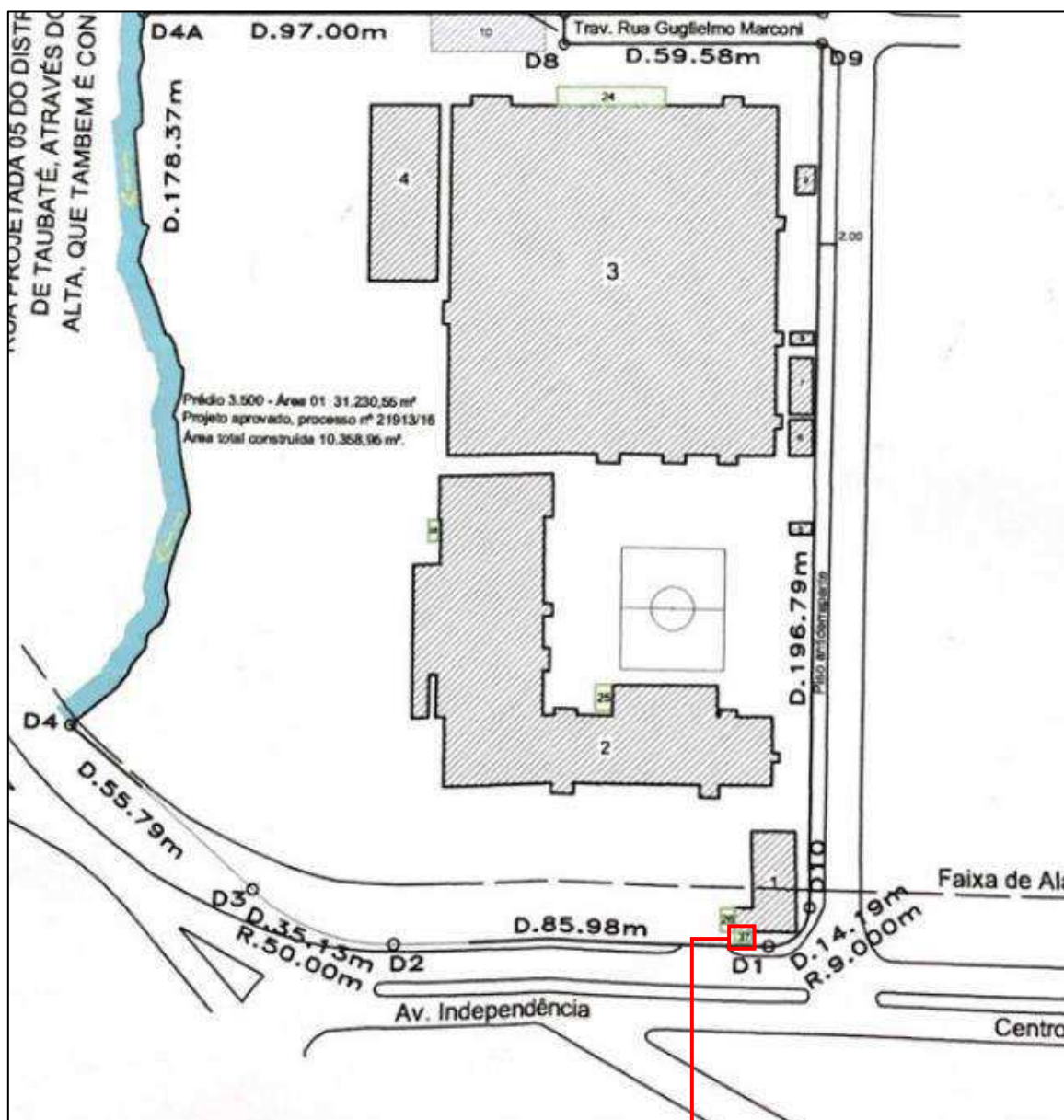
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Cobertura		Cimentado	Telha fibrocimento			



Consultoria Técnica Ltda.

31.1 Cobertura anexa a produção – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 170

Vista da cobertura, localizada na portaria principal.



Consultoria Técnica Ltda.

32. Cobertura anexa a portaria.

Trata-se de uma cobertura anexa a portaria, sem fechamentos laterais, coberta com telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira em uma água, apresentando piso de concreto.

Classe	Industrial
Tipo	Cobertura
Padrão	Simple (-)
Estado de Conservação	Regular C
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	10 anos
Fator de Adequação ao Obsolescimento - FOC	0,363
Área construída [m²]	11,88 m²
Observação:	Pé-direito de 2,50 / 3,00 m.

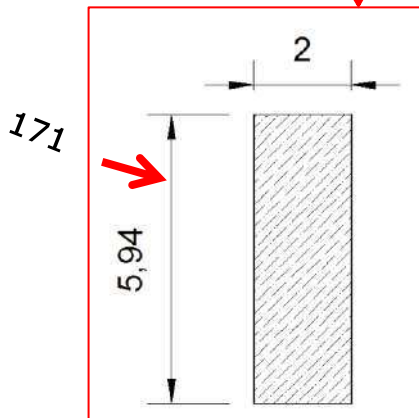
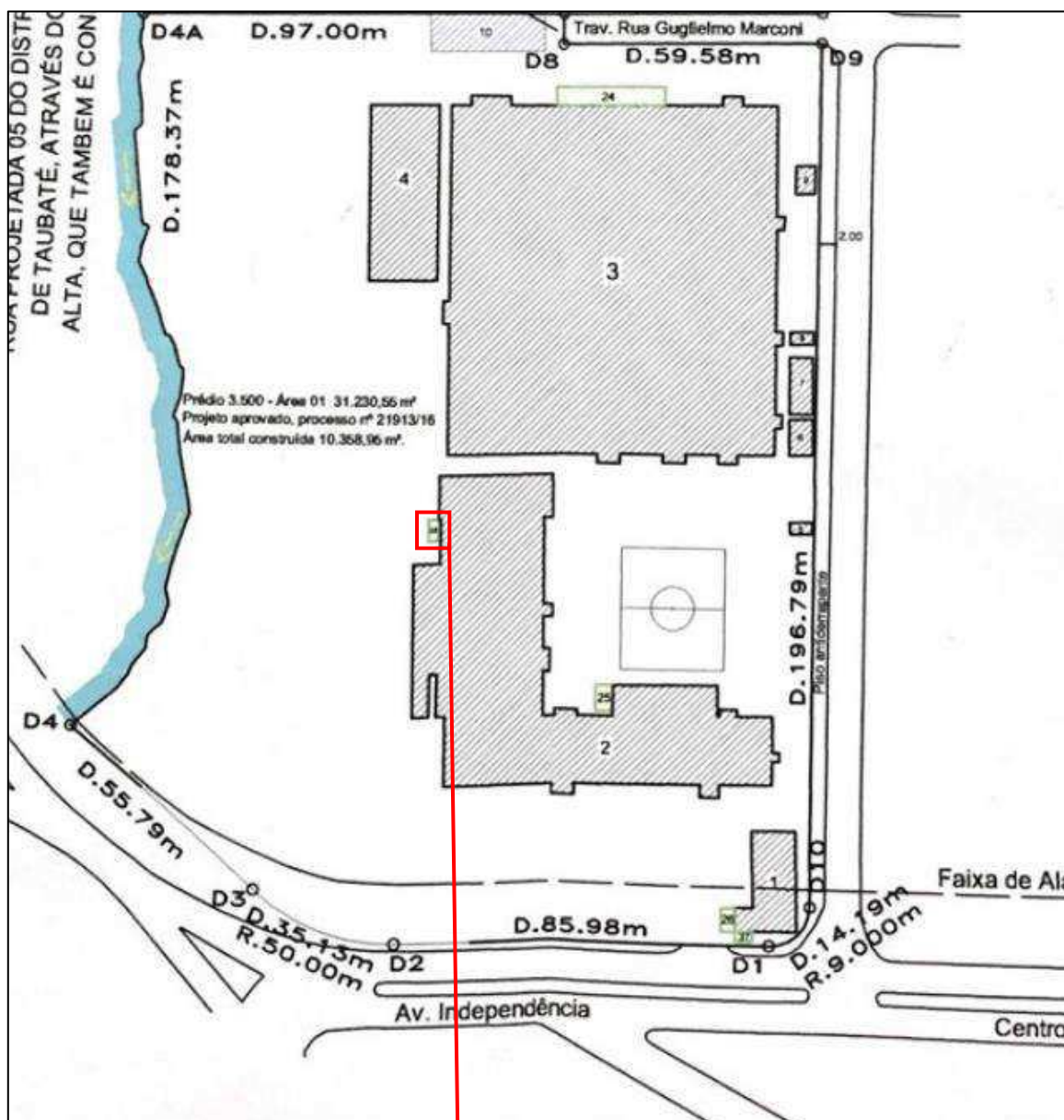
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Cobertura		Cimentado	Telha fibrocimento			



Consultoria Técnica Ltda.

28.1 Cobertura anexa a produção – fotos: visão e numeral





Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 171

Vista da cobertura.



Consultoria Técnica Ltda.

33. Paisagismo (Área 02).

Trata-se de áreas em torno das edificações, com tratamento paisagístico, executado com gramíneas e plantas ornamentais.

Classe	Benfeitoria
Estado de Conservação	Regular C
Idade Aparente:	15 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsolescimento - FOC	0,982
Volume [m²]	1.900,00 m²
Observação:	

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PAISAGISMO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Paisagismo		grama				



Consultoria Técnica Ltda.

34. Fechamentos.

Trata-se de fechamento das divisas do terreno, executado com alambrado de arame galvanizado e pilaretes de concreto, com altura de 2,00 metros.).

Classe	Benfeitoria
Estado de Conservação	Regular C
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil Estimada:	60 anos
Vida útil remanescente:	20 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,705
Área [m]	615,00 m
Observação:	

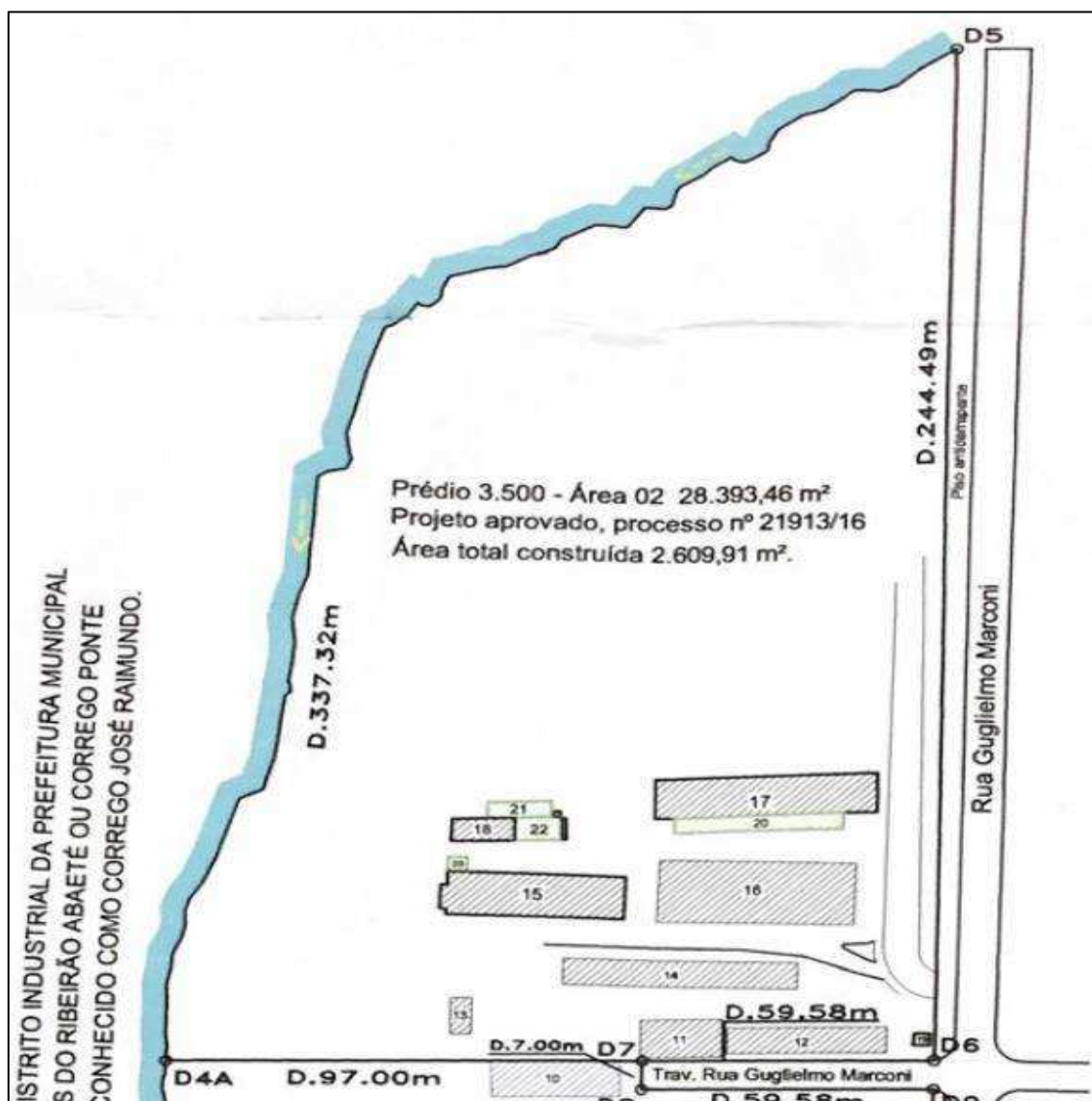
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS FECHAMENTOS

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Fechamentos	Concreto armado					



Consultoria Técnica Ltda.

34.1 Fechamentos





Consultoria Técnica Ltda.

35. Pavimentação (Área 02).

Ruas pavimentadas no entorno das edificações principais, destinada a circulação de veículos leves e pesados, dotadas de guias e sarjetas, assim como galerias de águas pluviais.

Classe	Benfeitoria
Estado de Conservação	Reparos Importantes G
Idade Aparente:	14 anos
Vida Útil Estimada:	30 anos
Vida útil remanescente:	10 anos
Fator de Adequação ao Obsoletismo - FOC	0,153
Volume [m²]	3.800,00 m²
Observação:	

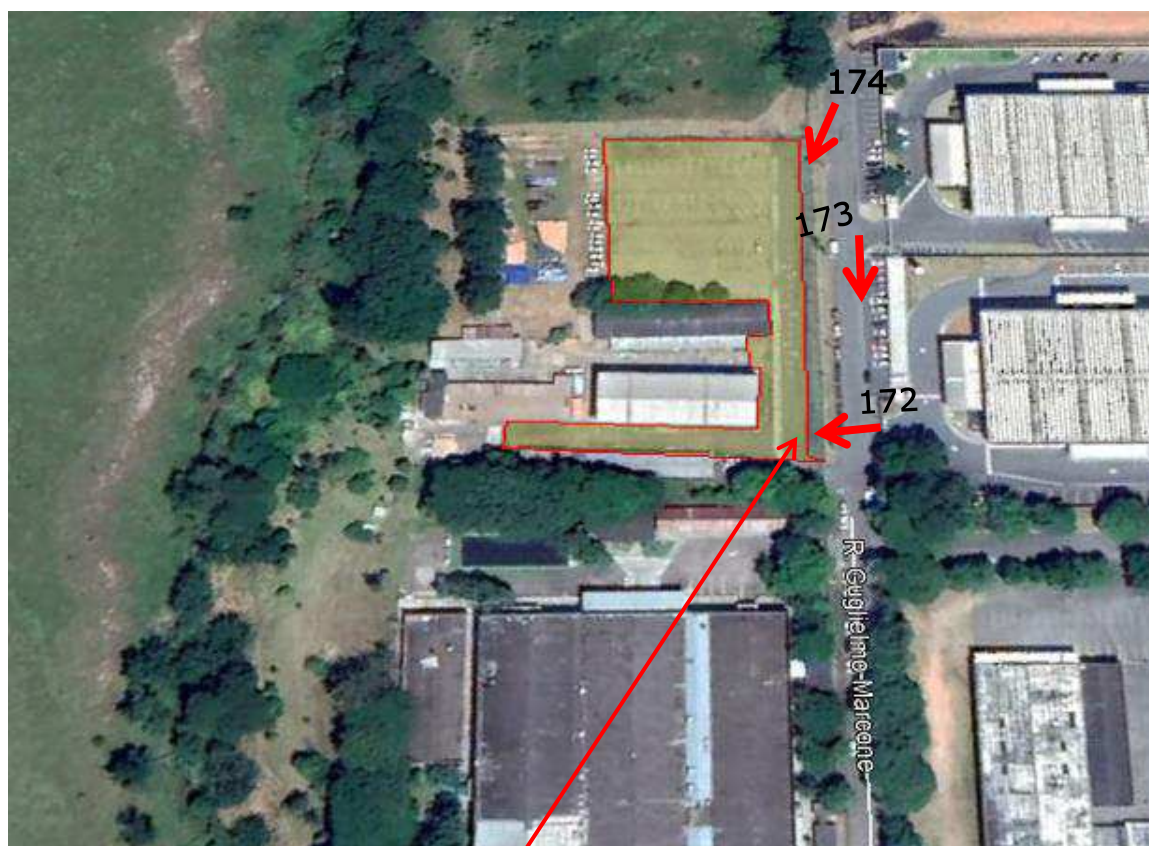
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PAVIMENTAÇÃO

Ambiente	Paredes	Piso	Forro	Esquadrias	Portas	Obs.
Pavimentação		Asfalto e Blocos de concreto				



Consultoria Técnica Ltda.

30.1 Pavimentação (Área 02) – fotos: visão e numeral



Área pavimentada



FOTO 172

Detalhe para a pavimentação.



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 173

Detalhe para a pavimentação de outro ponto.



FOTO 174

Detalhe para a pavimentação.



Consultoria Técnica Ltda.

36. Avaliação da Benfeitorias.

Para o cálculo das benfeitorias foram utilizados os padrões construtivos descritos anteriormente, com seus respectivos coeficientes de R8N, baseado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2019, bem como do Custo Unitário Básico de Edificações – SINDUSCON, para o mês de julho de 2020:

R\$1.468,15 / m²

(Um mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e quinze centavos por metro quadrado)

Para o cálculo da depreciação dos imóveis, foi utilizado o critério de Ross-Heideck, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação da determinação de seu valor de venda.

Assim, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc), dado pela fórmula:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K = Coeficiente de Ross-Heideck, obtido da seguinte maneira:

$$I / V, \text{ onde:}$$

I = idade atual das construções

V = vida útil da construção.

Através da tabela de Ross-Heideck que indica o coeficiente de depreciação (K), para o estado de conservação da edificação e para o índice I/V obtido



Consultoria Técnica Ltda.

anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel (FOC).

Fator de Comercialização:

Para definir o fator foram considerados –

- processo de venda pela modalidade leilão: este não disponibiliza venda por financiamento bancário a longo prazo e tampouco a permuta por outros imóveis e/ou veículos/máquinas, nem mesmo como parcela de pagamento;
- a difícil situação econômica/financeira que o país atravessa em função da pandemia do Covid-19, sem previsão de mudança a curto prazo;
- galpões principais com pé direito máximo de 5,0m, que limita sua utilização por empresas de Logística, que buscam galpões com pé direito de até 12,0m, hoje um dos segmentos que mais buscam galpões.

Por tais circunstâncias o fator de comercialização foi adotado igual a 70% (0,70), correspondente a 30% de desconto no valor calculado das Construções.

VALOR DAS BENFEITORIAS

V_B 155.455 ÁREA 01 = R\$ 6.018.000,00
(seis milhões e dezoito mil reais)

V_B 155.456 ÁREA 02 = R\$ 1.354.000,00
(um milhão, trezentos e cinquenta e quatro mil reais)



Consultoria Técnica Ltda.

Processo: 1016225-90.2016.8.26.0625					ANEXO V - VALORES DAS BENFEITORIAS								
DARIMA - Telecomunicações e Informática S/A					AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS								
					Consultoria Técnica Ltda.								
A	Descrição	Área Construída (m²) ou (m³)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação (reparos)	Padrão	Intervalo	Vida Útil	Residual %	Coef. Padrão	Coef. Depreciação	CUB RBN	Valor Novo (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
IMÓVEL 1: Avenida Independência, 3500													
1	Portaria 01	245,00	35	simples	Gaípeo Econômico	Med	60	20	0,609	0,555	R\$ 1.468,15	R\$ 219.100,00	R\$ 121.600,00
2	Engenharia/Administração/SAC	29.22,40	35	simples	Gaípeo Simples	Med	60	20	1,125	0,555	R\$ 1.468,15	R\$ 4.826.800,00	R\$ 2.679.900,00
3	Produção	6.157,85	35	simples e importantes	Gaípeo Simples	Min	60	20	0,982	0,490	R\$ 1.468,15	R\$ 8.877.900,00	R\$ 4.346.600,00
4	Refeitório	633,20	35	simples	Gaípeo Simples	Med	60	20	1,125	0,555	R\$ 1.468,15	R\$ 1.045.800,00	R\$ 580.600,00
5	Portaria 02	14,00	35	simples	Gaípeo Econômico	Med	60	20	0,609	0,555	R\$ 1.468,15	R\$ 1.250,00	R\$ 690,00
6	Arquivo	43,80	35	simples	Gaípeo Econômico	Med	60	20	0,609	0,555	R\$ 1.468,15	R\$ 39.200,00	R\$ 21.700,00
7	Cabine de Força	69,40	35	simples	Gaípeo Econômico	Med	60	20	0,609	0,555	R\$ 1.468,15	R\$ 6.210,00	R\$ 34.500,00
8	Casa do Gerador	15,30	35	simples	Gaípeo Econômico	Med	60	20	0,609	0,555	R\$ 1.468,15	R\$ 13.700,00	R\$ 7.600,00
9	Sala de Resinagem	28,00	35	simples	Gaípeo Econômico	Min	60	20	0,518	0,555	R\$ 1.468,15	R\$ 21.300,00	R\$ 11.800,00
10	Reservatório de Água (m³)	300,00	35	simples			60	20		0,555	R\$ 1.900,00	R\$ 570.000,00	R\$ 316.350,00
11	Fechamentos - gradil - (m)	330,00	20	Regular			60	20		0,761	R\$ 200,00	R\$ 66.000,00	R\$ 50.226,00
11a	Fechamentos - alambrado (m)	200,00	20	simples			60	20		0,705	R\$ 90,00	R\$ 18.000,00	R\$ 12.690,00
12	Pavimentação Área 01 (m²)	3.700,00	14	Regular			15	10		0,177	R\$ 350,00	R\$ 1.295.000,00	R\$ 229.215,00
13	Paisagismo (m²)	6.000,00	15	Regular			60	20		0,982	R\$ 27,00	R\$ 162.000,00	R\$ 159.084,00
14	Poço Artesiano (m)	110,00	25	importantes			60	20		0,339	R\$ 480,00	R\$ 52.800,00	R\$ 17.899,20
Total Área 01												R\$ 8.596.664,20	

Fator Comercialização: 0,70

Valor de Mercado ÁREA 01: R\$ 6.017.664,94



Consultoria Técnica Ltda.

Processo: 1016225-90.2016.8.26.0625					ANEXO V – VALORES DAS BENEFETORIAS											
DARUMA - Telecomunicações e Informática S/A.					AVALIAÇÃO DE BENEFETORIAS										Consultoria Técnica Ltda.	
A	Descrição	Área Construída (m²) ou (m³)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação (reparos)	Padrão	Intervalo	Vida Útil	Residual %	Coef. Padrão	Coef. Depreciação	CUB RBN	Valor Novo (R\$)	Valor Depreciado (R\$)			
IMÓVEL2: Rua Guglielmo Marconi, 251:																
15	Mecânica	156,75	35	simples	Galpão Econômico	Min	60	20	0,518	0,555	R\$ 1.468,15	R\$ 119.200,00	R\$ 66.200,00			
16	Almoxarifado 01	200,00	20	Sem valor	Cobertura Simples	Min	20	10	0,071		R\$ 1.468,15	R\$ 20.800,00	R\$ 0,00			
17	Depósito de Material de Limpeza	38,50	35	Sem valor	Galpão Econômico	Min	60	20	0,518		R\$ 1.468,15	R\$ 29.300,00	R\$ 0,00			
18	Almoxarifado 02	300,00	35	Sem valor	Cobertura Simples	Min	20	10	0,071		R\$ 1.468,15	R\$ 31.300,00	R\$ 0,00			
19	Manutenção	385,00	35	Sem valor	Cobertura Simples	Min	20	10	0,071		R\$ 1.468,15	R\$ 40.100,00	R\$ 0,00			
20	Estoque Almoxarifado	600,00	10	Regular	Galpão Médio	Med	80	20	1,656	0,927	R\$ 1.468,15	R\$ 1.458.700,00	R\$ 1.352.800,00			
21	Manutenção e Reparos	430,00	35	simples e importantes	Galpão Econômico	Min	60	20	0,518	0,490	R\$ 1.468,15	R\$ 327.000,00	R\$ 160.100,00			
22	Almoxarifado Mat. Inflamáveis	70,00	35	simples e importantes	Galpão Econômico	Min	60	20	0,518	0,490	R\$ 1.468,15	R\$ 53.200,00	R\$ 26.100,00			
23	Portaria CB	9,72	35	simples e importantes	Galpão Econômico	Min	60	20	0,518	0,490	R\$ 1.468,15	R\$ 7.400,00	R\$ 3.600,00			
24	Cobertura anexa-Galpão de Reparos	130,00	15	simples	Cobertura Simples	Min	20	10	0,071	0,363	R\$ 1.468,15	R\$ 13.600,00	R\$ 4.900,00			
25	Cobertura anexa-Dep.Inflamáveis	51,56	15	simples	Cobertura Simples	Min	20	10	0,071	0,363	R\$ 1.468,15	R\$ 5.400,00	R\$ 1.900,00			
26	Cobertura anexa-Dep.Inflamáveis 02	53,75	15	simples	Cobertura Simples	Med	20	10	0,142	0,363	R\$ 1.468,15	R\$ 11.200,00	R\$ 4.100,00			
27	Abriço	13,85	15	simples e importantes	Cobertura Simples	Min	20	10	0,071	0,314	R\$ 1.468,15	R\$ 1.400,00	R\$ 500,00			
28	Cobertura anexa-Produção	107,75	15	regular e simples	Cobertura Médio	Med	20	10	0,293	0,394	R\$ 1.468,15	R\$ 46.400,00	R\$ 18.300,00			
29	Cobertura anexa ao Banco	21,80	15	Regular	Cobertura Simples	Med	20	10	0,142	0,412	R\$ 1.468,15	R\$ 4.500,00	R\$ 1.900,00			
30	Cobertura (1) anexa-Portaria 01	17,60	15	Regular	Cobertura Simples	Min	20	10	0,071	0,412	R\$ 1.468,15	R\$ 1.800,00	R\$ 800,00			
31	Cobertura (2) anexa-Portaria 01	12,20	15	simples	Cobertura Simples	Min	20	10	0,071	0,412	R\$ 1.468,15	R\$ 1.300,00	R\$ 500,00			
32	Cobertura anexa-Administração	11,88	15	simples	Cobertura Simples	Min	20	10	0,071	0,363	R\$ 1.468,15	R\$ 1.200,00	R\$ 400,00			
33	Paisagismo (m²)	1.900,00	15	Regular			60	20		0,982	R\$ 27,00	R\$ 51.300,00	R\$ 50.376,60			
34	Fechamentos - alambrado (m)	615,00	20	simples			60	20		0,705	R\$ 90,00	R\$ 55.350,00	R\$ 39.021,75			
35	Pavimentação Área 02	3.800,00	14	importantes			30	10		0,153	R\$ 350,00	R\$ 1.330.000,00	R\$ 208.490,00			
Total Área 02													R\$ 1.934.988,35			
Fator Comercialização:													0,70			
Valor de Mercado de ÁREA 02:													R\$ 1.354.491,85			

Rua Princesa Isabel, 363 – MAUÁ – SP - telefone [11] 97376-6364
email: amp210348@gmail.com

SISIPTU

CONA

Prefeitura Municipal de Taubate
Setor de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliários
Ficha Espelho - SCI - SERV. DE CADASTRO IMOBILIARIO - EXERCICIO 2020
Data: 20/07/2020:16:42:58 CUNHA - JOSE PEDRO DA CUNHA - SUPERVISOR TECNICO

- DADOS CADASTRAIS -

INSCRICAO CADASTRAL/BC	MATRICULA	ULT.ATUALIZ.	COD.IMOVEL
3.4.040.003.001	29061	02/07/2020	0039728

- IDENTIFICACAO -

Proprietario : DARUMA TELECOMUNICACOES E INFORMATICA S/A

Compromissario:

- LOCAL DO IMOVEL -

CEP/Logradouro: 12032-000 / INDEPENDENCIA, AV, 03500 -

Bairro/Cidade: INDEPENDENCIA / TAUBATE - SP - Qdr.: - Lote:

Loteamento :

Complem.

- ENDEREÇO DE ENTREGA -

CEP/Endereço : 12032-000 / INDEPENDENCIA, AV, 03500 -

Bairro/Cidade: INDEPENDENCIA / TAUBATE - SP

- CARACTERISTICAS DO TERRENO -

Area terreno	Area Ocupada	Frete	Fundos	L.Direito	L.Esquerda	Testada Ficticia	Area Total	Construida
31.230,55	10.358,95	176,90	0,00	0,00	0,00	429,13	10.358,95	

- CARACTERISTICAS DA CONSTRUCAO -

Area Construida Princ.	Valor M2 do Terreno	Venal Terreno	Venal Construção	Venal Excesso	Venal do Imovel
10.358,95	9.969,25	1.069.526,06	0,00	0,00	1.069.526,06

A T R I B U T O S

01 TIPOLOGIA	04 INDUSTRIAS
02 CLASSIFICACAO	02 BOM
03 ISENCAO	01 ISENTO
04 ILUMINACAO	01 SIM
05 LIXO	01 SIM
06 CONSERVACAO	01 SIM
07 INCENDIO	01 SIM

H I S T O R I C O

19/04/2016 alterada a area de terreno conforme decreto 13354 18/06/2014
19/04/2016 de 59624,01m2 para 58905,29m2 AD-2966 DES.
26/06/2017 Alterada a AC de 13.601,00m2 para uma AC de 12.968,86m2
26/06/2017 conforme revisao/informacao da DFOP/SEPLAN sob processo
26/06/2017 n. 21.913/2016.
30/10/2017 Foi fracionado deste lancamento uma area BC 34.040.090.001 a
30/10/2017 partir de 2018, conforme processo n. 69.792/2015.
03/07/2020 NESTA DATA INSERIMOS A AREA CONSTRUIDA DE 10.358,95M, LANCA-
03/07/2020 DA DESTE 2017 CONFORME PROCESSO ADMINISTRATIVO 21.913/2016,
03/07/2020 POREM FOI EXCLUIDA POR FALHA DO SISTEMA QUANDO DA ANOTACAO
03/07/2020 DE INTERFERENCIA NOS ASSENTAMENTOS AOS 06/11/2017, REFERENTE
03/07/2020 AO DECRETO 14.115 DE 14/05/2017, DCF AOS 03/07/2020.

SISIPTU

CONA

Prefeitura Municipal de Taubate

Setor de Lancamento e Cadastro de Tributos Imobiliarios

Ficha Espelho - SCI - SERV. DE CADASTRO IMOBILIARIO - EXERCICIO 2020

Data: 20/07/2020:16:55:32

CUNHA - JOSE PEDRO DA CUNHA - SUPERVISOR TECNICO

- DADOS CADASTRAIS -

INSCRICAO CADASTRAL/BC	MATRICULA	ULT.ATUALIZ.	COD.IMOVEL
3.4.040.090.001		13/11/2017	0124265

- IDENTIFICACAO -

Proprietario : DARUMA TELECOMUNICACOES E INFORMATICA S/A

Compromissario:

- LOCAL DO IMOVEL -

CEP/Logradouro: 12100-000 / GUGLIELMO MARCONI, R, 00251 - AREA 02

Bairro/Cidade : INDEPENDENCIA / TAUBATE - SP - Qdr.: - Lote:

Loteamento :

Complem.

- ENDEREÇO DE ENTREGA -

CEP/Endereco : 12032-000 / INDEPENDENCIA, AV, 03500 -

Bairro/Cidade : INDEPENDENCIA / TAUBATE - SP

- CARACTERISTICAS DO TERRENO -

Area terreno	Area Ocupada	Frete	Fundos	L.Direito	L.Esquerda	Testada Ficticia	Area Total Construida
28.393,46	2.609,91	244,49	0,00	0,00	0,00	481,03	2.609,91

- CARACTERISTICAS DA CONSTRUCAO -

Area Construida Princ.	Valor M2 do Terreno	Venal Terreno	Venal Construção	Venal Excesso	Venal do Imovel
2.609,91	6.408,78	770.703,86	2.677.062,98	0,00	3.447.766,84

A T R I B U T O S

01 TIPOLOGIA
02 CLASSIFICACAO
04 ILUMINACAO
05 LIXO
06 CONSERVACAO
07 INCENDIO

04 INDUSTRIAS
02 BOM
01 SIM
01 SIM
01 SIM
01 SIM

H I S T O R I C O

30/10/2017 Constou ate 2017 incluído no BC 34.040.003.001, fracionado e
30/10/2017 lançado sob este a partir de 2018, conforme processo adminis
30/10/2017 trativo n.69.792/2015.

SISIPTU

CONA

Prefeitura Municipal de Taubate

Setor de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliários

Ficha Espelho - SCI - SERV. DE CADASTRO IMOBILIARIO - EXERCICIO 2020

Data: 20/07/2020:16:58:15

CUNHA - JOSE PEDRO DA CUNHA - SUPERVISOR TECNICO

- DADOS CADASTRAIS

INSCRICAO CADASTRAL/BC
3.4.040.051.001

MATRICULA

ULT. ATUALIZ.

COD. IMOVEL

03/07/2012

0039765

- IDENTIFICACAO

Proprietario : RICARDO DE MARCO NETO

Compromissario:

- LOCAL DO IMOVEL

CEP/Logradouro: 12070-100 / BANDEIRANTES, AV, -6150 - AREA 01

Bairro/Cidade : PIRACANGAGUA / TAUBATE - SP - Qdr.: - Lote:

Loteamento :

Complem. AREA 01

- ENDEREÇO DE ENTREGA

CEP/Endereço : 04531-030 / GALENO DE REVOREDO, RUA, 00056 -

Bairro/Cidade : ITAIM BIBI / SAO PAULO - SP

- CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Area terreno	Area Ocupada	Frente	Fundos	L.Direito	L.Esquerda	Testada Ficticia	Area Total Construida
8.170,00	382,94	67,00	0,00	0,00	0,00	135,07	382,94

- CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUCAO

Area Construida Princ.	Valor M2 do Terreno	Venal Terreno	Venal Construcão	Venal Excesso	Venal do Imovel
382,94	7.120,88	384.726,90	285.420,49	0,00	670.147,39

A T R I B U T O S

01 TIPOLOGIA
02 CLASSIFICACAO
04 ILUMINACAO
05 LIXO
06 CONSERVACAO
07 INCENDIO

04 INDUSTRIAS
07 BARRACAO
01 SIM
01 SIM
01 SIM
01 SIM



CN-SIREM-IPTU

Sistema de Imposto Predial Territorial Urbano

2020

Prefeitura Municipal de Taubaté

pimovel

21/08/2020

PESQUISA DE IMÓVEL

CONAM

Imóvel	0039764	Dt.Alt.	13/11/2018	Inscr.	34040050001	Díg.	0
Proprietário	INCORPORADORA E CONSTRUTORA TAKAKI LTDA						
VVenal Terreno	296149,72	VVenal Construção	0,00				
C.P.F / C.G.C	12.686.215/0001-97	RG.					
Compromissário							
C.P.F / C.G.C		RG.					
End.Imóvel	20035 EMMA CROZARIOL CASTILHO, RUA						N 00000
Comp.		Bairro	00002	INDEPENDENCIA			
Cep	00000-000	Loteamento	0000				
Quadra		Lote	AREA 01-P/AREA 09B	Compl.Lote	P/AREA 09B2		
End.Corres.	14170	BATISTA SANSONI, R					N 00301
Comp.		Bairro	QUIRIRIM				
Cid.	TAUBATE	UF	SP	CEP	12043-500	Qtde Btn	0,00
Area Terreno	6400,00	Frente	40,04	Fundos	0,00		
Valor do M2	6408,78	L. Direito	0,00	L. Esquerdo	0,00		
Ficticia	92,42	Area Constr. Principal	0,00	Edicula	0,00		

<F3>Altera <F4>Outros <F5>Histór <F6>Interf <F7>Alterações <F8>Atrib <Esc>Ret

SISIPTU

Prefeitura Municipal de Taubate

Setor de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliarios

Ficha Espelho - SCI - SERV. DE CADASTRO IMOBILIARIO - EXERCICIO 2020

Data: 20/07/2020:17:24:05

CUNHA - JOSE PEDRO DA CUNHA - SUPERVISOR TECNICO

- DADOS CADASTRAIS

INSCRICAO CADASTRAL/BC
2.5.074.008.001MATRICULA
156651ULT. ATUALIZ.
08/06/2020COD. IMOVEL
0028655

- IDENTIFICACAO

Proprietario : ARLETE APARECIDA JACINTO DA SILVA

Compromissario:

- LOCAL DO IMOVEL

CEP/Logradouro: 12081-000 / PEDRO I, AV, E-430 -

Bairro/Cidade : ITAIM / TAUBATE - SP - Qdr.: - Lote:

Loteamento :

- ENDEREÇO DE ENTREGA

Complem.

CEP/Endereço : 12402-630 / R.MJ JORGE GUAYCORU D OLIVEIRA, 00101 -

Bairro/Cidade : SANTANA / PINDAMONHANGABA - SP

- CARACTERISTICAS DO TERRENO

Area terreno	Area Ocupada	Frete	Fundos	L.Direito	L.Esquerda	Testada Ficticia	Area Total Construida
59.968,38	158,52	208,60	0,00	0,00	0,00	645,73	158,52

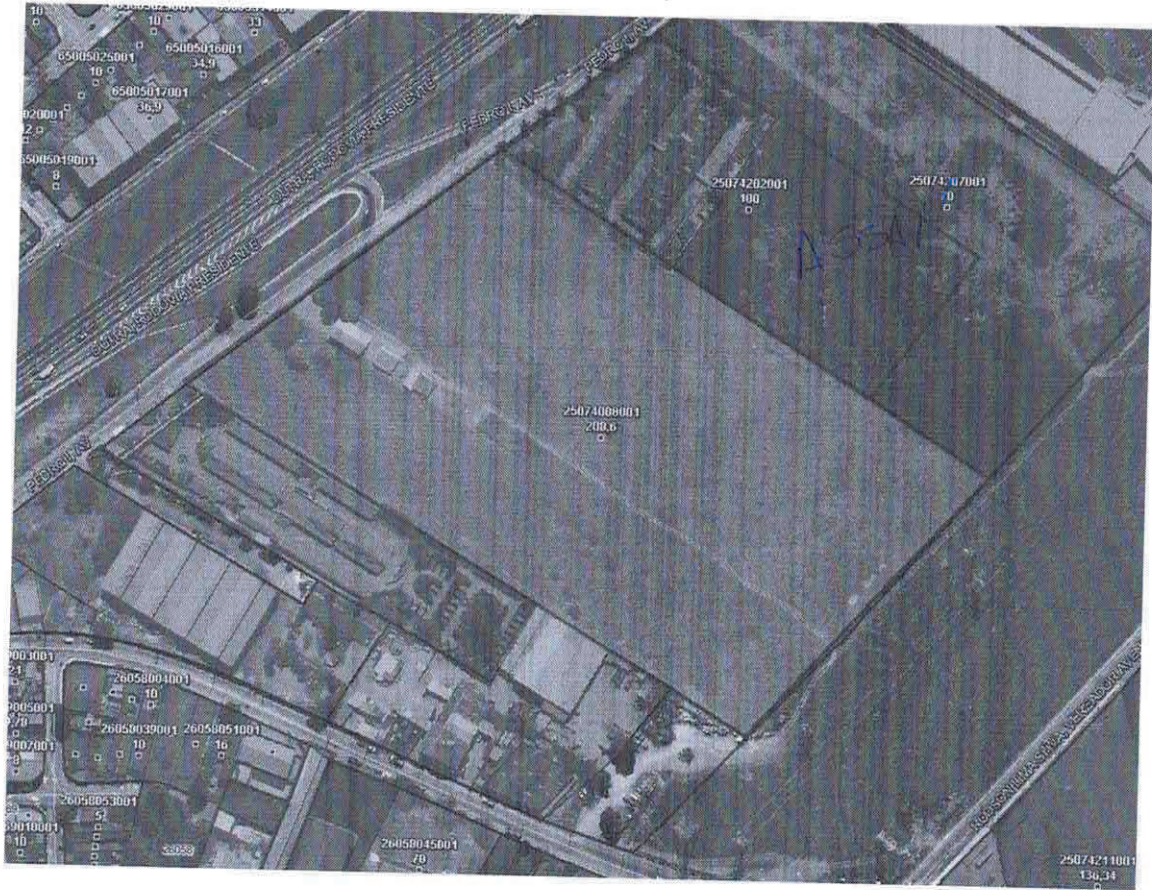
- CARACTERISTICAS DA CONSTRUCAO

Area Construida Princ.	Valor M2 do Terreno	Venal Terreno	Venal Construção	Venal Excesso	Venal do Imovel
158,52	7.120,88	1.149.541,46	109.905,08	0,00	1.259.446,54

A T R I B U T O S

01 TIPOLOGIA
02 CLASSIFICACAO
04 ILUMINACAO
05 LIXO
06 CONSERVACAO
07 INCENDIO

01 PREDIOS RESIDENCIAIS
04 POPULAR
01 SIM
01 SIM
01 SIM
01 SIM



SISIPTU

CONA

Prefeitura Municipal de Taubate
Setor de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliários
Ficha Espelho - SCI - SERV. DE CADASTRO IMOBILIARIO - EXERCICIO 2020
Data: 20/07/2020:17:30:02 CUNHA - JOSE PEDRO DA CUNHA - SUPERVISOR TECNICO

- DADOS CADASTRAIS -

INSCRICAO CADASTRAL/BC	MATRICULA	ULT.ATUALIZ.	COD.IMOVEL
3.4.040.060.001	98002	05/06/2018	0039774

- IDENTIFICACAO -

Proprietario : HOX'S TARUMA GESTAO E PARTICIPACOES LTDA

Compromissario:

- LOCAL DO IMOVEL -

CEP/Logradouro: 12032-123 / INDEPENDENCIA, AV, 03309 - GALPAO 02

Bairro/Cidade : INDEPENDENCIA / TAUBATE - SP - Qdr.: - Lote: P/AREA REM.9-E

Loteamento : INDEPENDENCIA, JARDI

Complem. AREA 02

- ENDEREÇO DE ENTREGA -

CEP/Endereco : 12091-000 / PEDRO I, AV, 04725 -

Bairro/Cidade : JARDIM INDEPENDENCIA / TAUBATE - SP

- CARACTERISTICAS DO TERRENO -

Area terreno	Area Ocupada	Frente	Fundos	L.Direito	L.Esquerda	Testada Ficticia	Area Total Construida
3.918,20	2.919,72	62,84	51,38	69,55	85,99	90,59	2.919,72

- CARACTERISTICAS DA CONSTRUCAO -

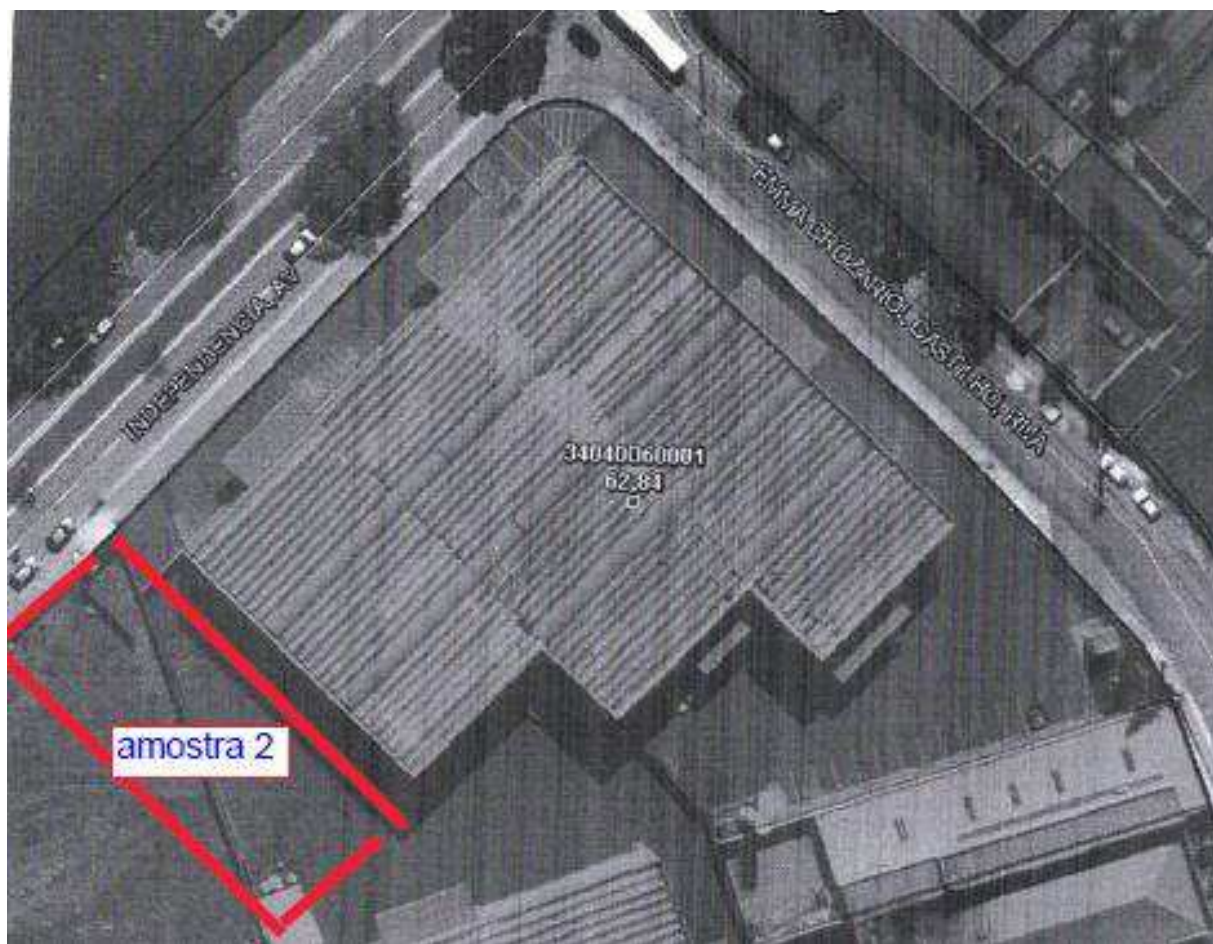
Area Construida Princ.	Valor M2 do Terreno	Venal Terreno	Venal Construção	Venal Excesso	Venal do Imovel
2.919,72	9.969,25	451.557,17	2.767.047,84	0,00	3.218.605,01

A T R I B U T O S

01 TIPOLOGIA	03 PREDIOS E EDIF. COMERCIAIS
02 CLASSIFICACAO	03 REGULAR
04 ILUMINACAO	01 SIM
05 LIXO	01 SIM
06 CONSERVACAO	01 SIM
07 INCENDIO	01 SIM

H I S T O R I C O

22/07/2009 Foi fracionado deste BC uma area de 627,45m2 aos 22.07.09 e
22/07/2009 cadastrada sob o BC: 3.4.040.063.001 cof. proc. 25.934/09.
21/06/2011 FOI FRACIONADO DESTA BC UMA AREA CADASTRADA A PARTIR DE 2012
21/06/2011 SOB O bc: 34.040.078.001 DE AC/ COM O PROCESSO N.26.027/11.
01/10/2012 conf proc 39152/12 foi unificado a este BC o BC 34040078001
01/10/2012 com uma area total 7034,29m2 o imovel constou com frente p
01/10/2012 a Av dos Bandeirantes W5666 ate 2012, a partir de 2013 com
01/10/2012 frente para a Av Independencia n. 3309
19/04/2013 foi fracionade deste uma area (BC 3.4.040.081.001) a p/2014
19/04/2013 conforme processo 13.925/13



SISIPTU

CONA

Prefeitura Municipal de Taubate
Setor de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliarios
Ficha Espelho - SCI - SERV. DE CADASTRO IMOBILIARIO - EXERCICIO 2020
Data: 20/07/2020:17:27:12 CUNHA - JOSE PEDRO DA CUNHA - SUPERVISOR TECNICO

- DADOS CADASTRAIS -

INSCRICAO CADASTRAL/BC	MATRICULA	ULT.ATUALIZ.	COD.IMOVEL
4.4.065.098.001	121385	07/03/2016	0048994

- IDENTIFICACAO -

Proprietario : SPE JARDIM INDEPENDENCIA LIMITADA
Compromissario:

- LOCAL DO IMOVEL -

CEP/Logradouro: 12040-650 / AV. FRANCISCO ALVES MONTEIRO, AV, 00850 -
Bairro/Cidade : INDEPENDENCIA / TAUBATE - SP - Qdr.: - Lote:
Loteamento :

Complem. AREA 01-A

- ENDERECO DE ENTREGA -

CEP/Endereco : 12091-000 / AV. DOM PEDRO I, 04725 -
Bairro/Cidade : JARDIM PAULISTA / TAUBATE - SP

- CARACTERISTICAS DO TERRENO -

Area terreno	Area Ocupada	Frente	Fundos	L.Direito	L.Esquerda	Testada Ficticia	Area Total Construida
38.588,76	162,57	86,04	133,45	438,05	523,54	332,67	162,57

- CARACTERISTICAS DA CONSTRUCAO -

Area Construida Princ.	Valor M2 do Terreno	Venal Terreno	Venal Construcão	Venal Excesso	Venal do Imovel
162,57	3.418,02	284.268,17	154.069,21	0,00	438.337,38

A T R I B U T O S

01 TIPOLOGIA	03 PREDIOS E EDIF. COMERCIAIS
02 CLASSIFICACAO	03 REGULAR
04 ILUMINACAO	01 SIM
05 LIXO	01 SIM
06 CONSERVACAO	01 SIM
07 INCENDIO	01 SIM

H I S T O R I C O

13/08/2012 foi fracionado deste lançamento 05 areas (BC 44.065.307 a
13/08/2012 311.001, conforme processo 25.643/12