



Consultoria Técnica Ltda.



LAUDO Nº 2020 09 001 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
Área 01: Av. Independência, 3.500 – matrícula 155.455

Área 02: Rua Guglielmo Marconi, 251 – matrícula 155.456

TAUBATÉ - SP

Processo 1016225-90.2016.8.26.0625

4ª VARA CÍVEL

COMARCA DE TAUBATÉ



Consultoria Técnica Ltda.

ÍNDICE

1 PRELIMINARES.....	3
2 VISTORIA	4
2.1 Localização e Mapa	5
2.2 Ocupação Circunvizinha	5
2.3 Transporte	6
2.4 Infraestrutura	6
2.5 Zoneamento	6
2.6 Características Topográficas	7
3 AVALIAÇÃO	7
3.1 Normas de Referência	7
3.2 Metodologia	7
3.4 Homogeneização	11
3.5 Especificação da Amostragem	13
3.6 Valores dos Terrenos	13
3.7 Valor das Benfeitorias	15
4 CONCLUSÃO	15
5 ENCERRAMENTO	16



Consultoria Técnica Ltda.

1 - PRELIMARES:

AMPX – Consultoria Técnica Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.476.598/0001-43, sediada à Rua Princesa Isabel, 363 – MAUÁ – SP, tendo sido indicada para atuar como PERITO AVALIADOR no **processo 1016225-90.2016.8.26.0625** – Recuperação Judicial e Falência, Requerente – DARUMA Telecomunicações e Informática S.A., vem apresentar a avaliação do imóvel situado à Av. Independência, 3.500 – TAUBATÉ – SP, de Matrícula nº 29.061 – do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, todavia foi requerido desmembramento pela proprietária e autorizado pelo alvará expedido em 17 de junho de 2019 pela 4ª Vara Cível de Taubaté – processo nº 1016225-90.2016.8.26.0625, procedendo-se o registro em 03 de dezembro de 2019 em dois imóveis a saber:

- Matrícula nº 155.455: prédio de nº 3500 com área construída 10.358,95m² e seu respectivo terreno, designado como Área 01, de frente para a Av. Independência, TAUBATÉ – SP, com área de terreno de 31.230,55m².
- Matrícula nº 155.456: prédio de nº 251 com área construída de 2.609,91m² e seu respectivo terreno, designado como Área 02, com frente para a Rua Guglielmo Marconi, TAUBATÉ – SP, com área de terreno de 28.393,46m².

IMÓVEL: matrícula 155.455 - “Prédio nº 3.500 com área construída de 10.358,95m² e seu respectivo terreno designado ÁREA 01, correspondente a parte dos lotes nº 01, 02, 03 e 04, do imóvel denominado LOTEAMENTO INDUSTRIAL, situado no bairro de Piracangaguá, em Taubaté, com frente para a Avenida Independência, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto D1, localizado a 16,35m do cruzamento da Av. Independência com a Rua Guglielmo Marconi e deste ponto segue em linha reta numa distância de 85,98m e azimute de 223°51’40” até encontrar o ponto D2, deste segue em curva à direita numa distância de 35,13m e raio de 50,00m até encontrar o ponto D3, deste segue em linha reta numa distância de 55,79m e azimute de 264°07’19” até encontrar o ponto D4, confrontando do ponto D1 até aqui com a Av. Independência, deste deflete à direita e segue margeando a Rua Projetada 05 do Distrito Industrial, através do córrego José Raimundo, também Ribeirão Abaeté ou Córrego Ponte Alta numa distância de 178,37m até o ponto D4A, deste deflete à direita e segue em linha reta confrontando



Consultoria Técnica Ltda.

com o prédio nº 251 (Área 02), numa distância de 97,00m e azimute $89^{\circ}09'46''$ até o ponto D7, deste deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 7,00m e azimute de $133^{\circ}32'57''$ até o ponto D8, deste deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 59,58m e azimute $43^{\circ}01'22''$ até o ponto D9, confrontando do ponto D7 até aqui com a travessa da Rua Guglielmo Marconi, deste deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 196,79m e azimute de $133^{\circ}32'57''$ até o ponto D10, confrontando com a Rua Guglielmo Marconi, deste segue em curva à direita numa distância de 14,19m e raio de 9,00m, confrontando com a Rua Guglielmo Marconi e Avenida Independência ao ponto D1, início desta descrição, encerrando uma área de 31.230,55m², cadastrado na Prefeitura Municipal no BC nº 3.4.040.003.001.

IMÓVEL: matrícula 144.456 - "Prédio nº 251 com área construída de 2.609,91m² e seu respectivo terreno designado ÁREA 02, correspondente a parte dos lotes nº 01, 02, 03 e 04, do imóvel denominado LOTEAMENTO INDUSTRIAL, situado no bairro de Piracangaguá, em Taubaté, com frente para a RUA GUGLIELMO MARCONI, com as seguintes descrição: inicia-se no ponto D6, deste ponto segue em linha reta confrontando com a Travessa da Rua Guglielmo Marconi numa distância de 59,58m e azimute $223^{\circ}01'22''$ até o ponto D7, deste segue em linha reta confrontando com o prédio nº 3.500 (Área 1), numa distância de 97,00m até o ponto D4A, deste deflete à direita e segue margeando a Rua Projetada 05 do Distrito Industrial, através do córrego José Raimundo, também Ribeirão Abaté ou Córrego Ponte Alta, numa distância de 337,32m até o ponto D5, deste deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 244,49m e azimute de $133^{\circ}32'57''$ até o ponto D6, início desta descrição, encerrando uma área de 28.393,46m², cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 3.4.040.090.001.

2 - VISTORIA:

Vistoria realizada nos imóveis nos dias 17 e 19 de junho de 2020, auxiliado por equipe composta de fotógrafo e assistente técnico, pra execução levantamento de características, dados e reportagem fotográfica de todas as benfeitorias que os compõem, estado de conservação das mesmas, caracterização das edificações e benfeitorias; verificação de possíveis pontos de alagamento, caracterização da região, qual a infraestrutura disponibilizada e o contexto urbano; visita à Prefeitura do Município de Taubaté -



Consultoria Técnica Ltda.

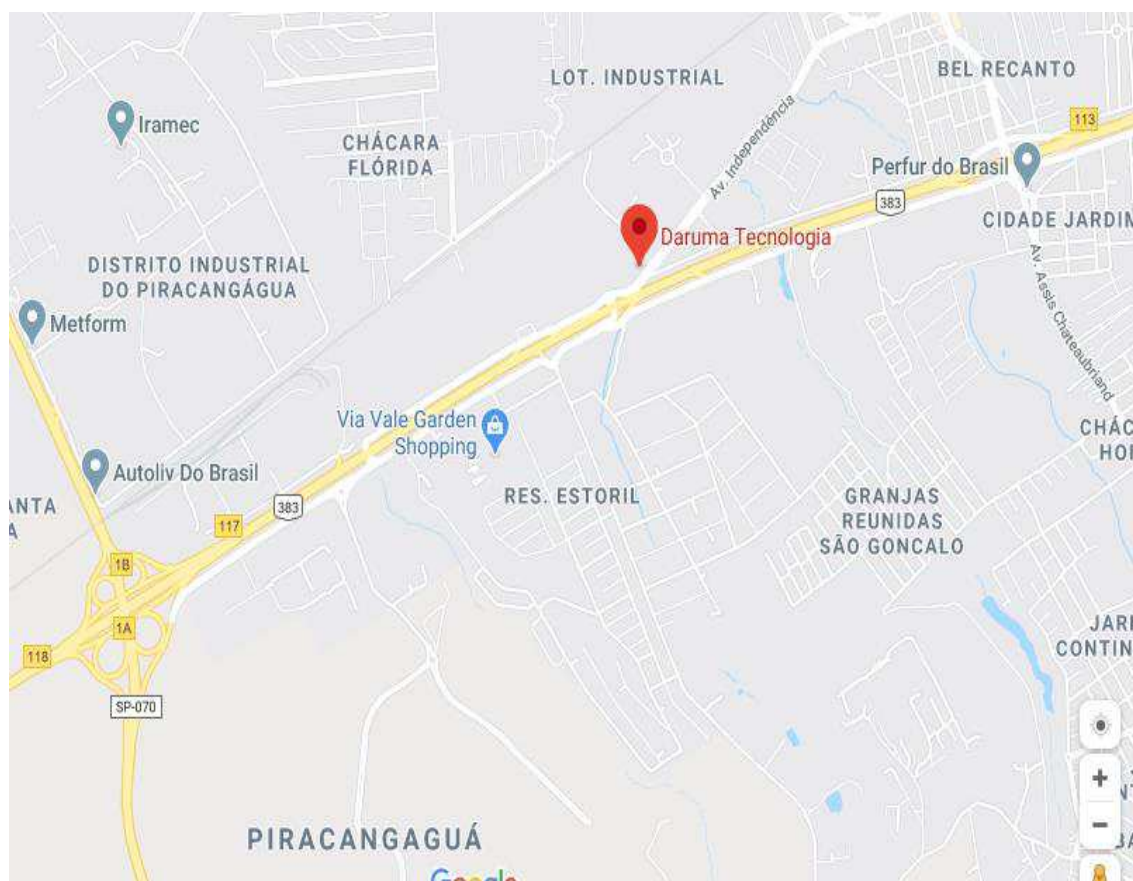
especificamente à Secretaria de Planejamento, para levantamento de dados. Não há qualquer referência ou vestígios quanto a problemas ambientais.

2.1 - Localização e Mapa

Os imóveis em estudo estão situados na Av. Independência, 3.500 e Rua Guglielmo Marconi, 251 - TAUBATÉ - SP - em loteamento Industrial. Como pontos de referência e distâncias aproximadas:

- 3,0 km da Rodovia Ayrton Senna da Silva (SP 070)
- 350m da Rodovia Presidente Dutra (BR 116)
- 4,7km do Centro de Taubaté
- 126km do Centro de São Paulo

Mapa de localização: fonte - GOOGLE Maps



NOTA: a BR-383 nesse trecho é coincidente com BR-116 (Rodovia Presidente Dutra).



Consultoria Técnica Ltda.

2.2 - Ocupação Circunvizinha

A região é formada predominantemente por indústrias, centros logísticos e comércio (restaurantes, hotéis etc.), ao longo da Av. Independência, Av. dos Bandeirantes e suas transversais – região com ocupação de densidade média e nível econômico médio.

As principais vias de acesso são a Rodovia Presidente Dutra (BR-116) e Rodovia Ayrton Senna da Silva, interligando com São Paulo, Vale do Paraíba, Litoral Norte, Rio de Janeiro e Sul de Minas Gerais.

2.3 - Transportes

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade com as Rodovias Presidente Dutra e Rodovia Ayrton Senna da Silva que interliga a região a diversas cidades como citado no item anterior.

O transporte público municipal interliga o imóvel avaliando ao Centro de Taubaté (Terminal Rodoviário Novo Taubaté) através das linhas:

- Linha 15 – Jardim América – Terminal Rodoviário Urbano (cerca de 8 min)
- Linha 01 – Estoril (Via Marrocos) (cerca de 33 min).
- Caminhada de cerca de 4 min.

2.4 - Infraestrutura

A região é servida por energia elétrica, rede de telefonia e internet, coleta de resíduos sólidos, sistema de água e esgoto sanitário e serviços postais, rede de iluminação pública e vias asfaltadas. A avenida Independência é de pista dupla, cada uma com duas faixas de rolamento, canteiro central ajardinado e calçadas em frente aos imóveis.

2.5 - Zoneamento

Conforme Lei Municipal nº 412/2017 – que instituiu o Plano Diretor Físico de Taubaté – o imóvel avaliando situa-se na Macrozona de Expansão Urbana - Zona de Desenvolvimento Urbano – região em transformação de rural para urbana, para expansão urbana, tendo adequada infraestrutura urbana – especificamente nos lotes do imóvel avaliando essa infraestrutura está disponível.



Consultoria Técnica Ltda.

2.6 - Características Topográficas

A região tem relevo ondulado relativamente suave, sendo que o imóvel está situado em parte plana, sem risco de alagamento ou desmoronamento – apesar da divisa esquerda, referência frente do imóvel 155.455, e fundo do imóvel 155.456, ser um córrego, todavia sem volume de água, mesmo em fortes chuvas para causar danos, pois está em nível muito abaixo do imóvel, não tendo ocorrência relatada em pesquisa verbal feita com funcionários da empresa.

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Normas de Referência

A Avaliação teve por base as seguintes:

- * NBR 14653-1 Avaliação de Bens – parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14653-2 Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos.
- * Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.2011

Os valores têm como base o mês de junho de 2020.

3.2 - Metodologia

Os imóveis avaliando são constituídos por lotes com ocupação industrial, sendo constituídos pelas seguintes benfeitorias:

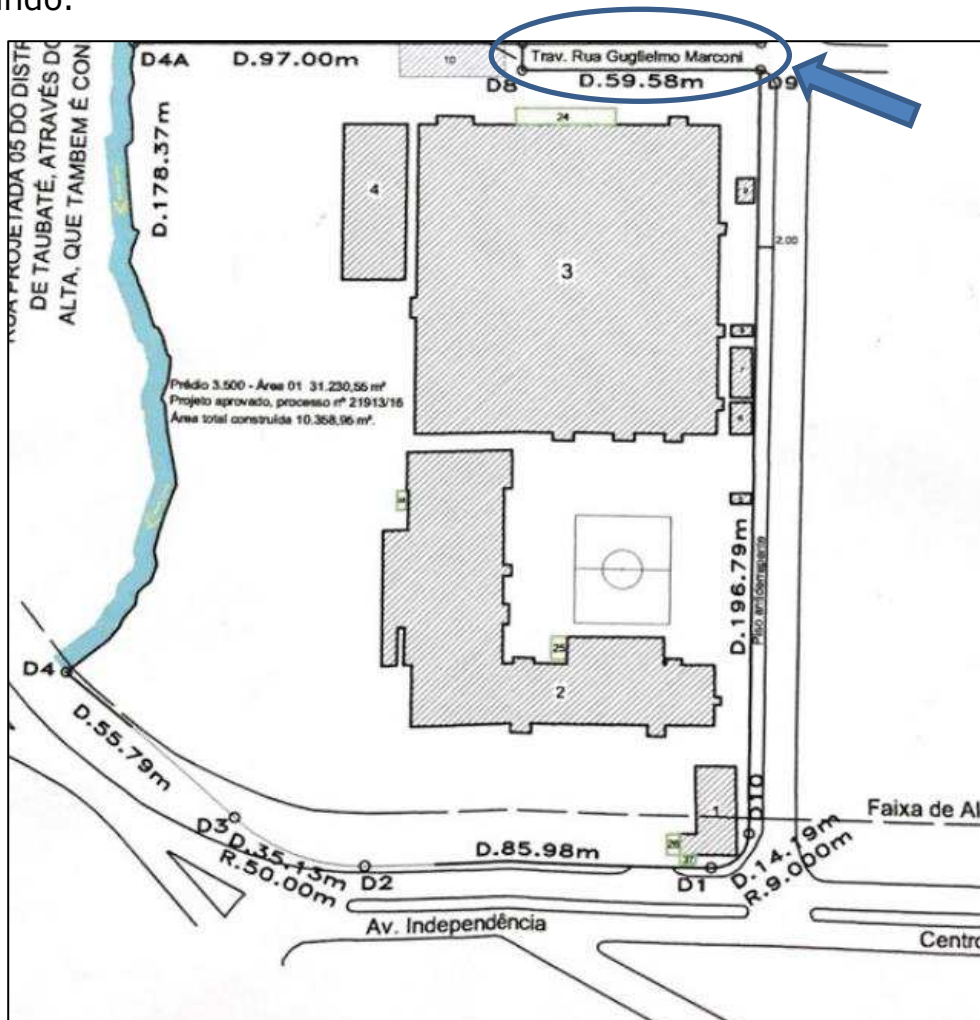
Imóvel matrícula 155.455:

1. Portaria 1
2. Administração e Engenharia
3. Produção
4. Refeitório
5. Portaria 2
6. Arquivo
7. Cabine de Força / Subestação
8. Prédio do gerador
9. Sala de resinagem/Laboratório
10. Reservatório de água



Consultoria Técnica Ltda.

Além das Coberturas da Portaria 1 (item 26 e 27), Cobertura Administração (28), Paisagem, Pavimentação, Fechamento e Poço profundo.



Imóvel matrícula 155.456:

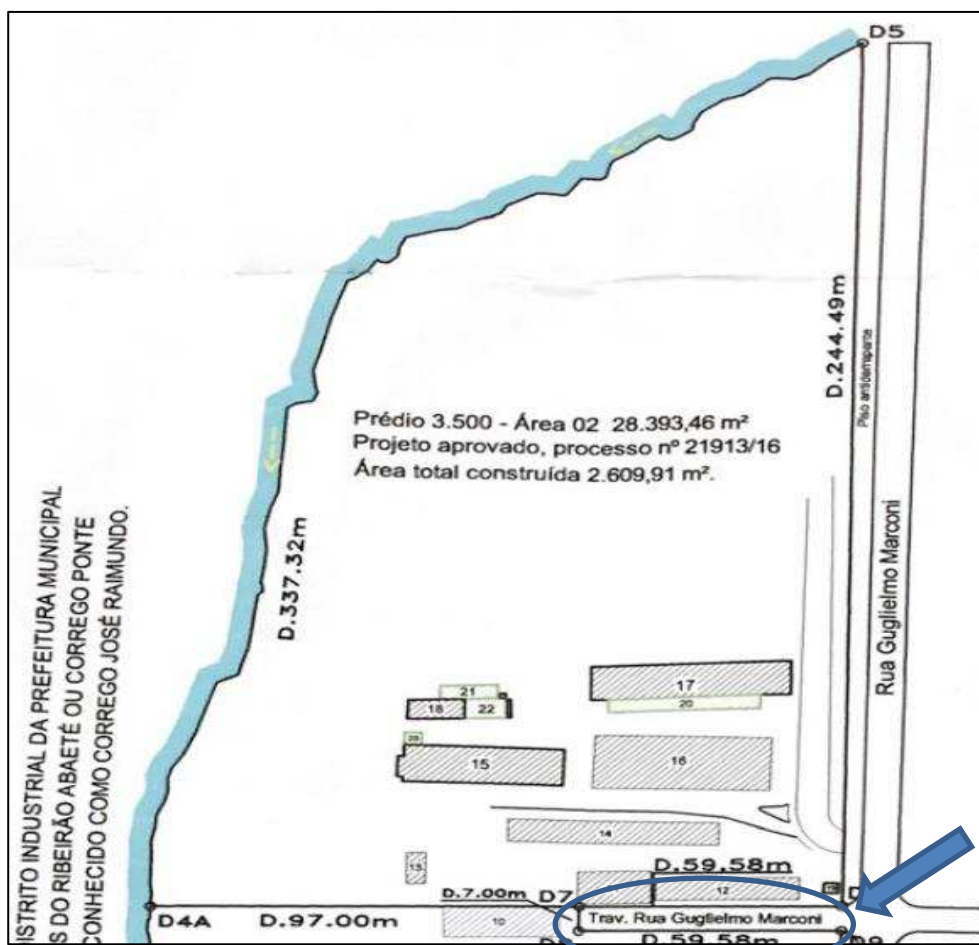
11. Politriz
12. Almojarifado
13. Depósito
14. Almojarifado
15. Manutenção
16. Almojarifado
17. Almojarifado
18. Almojarifado de inflamáveis
19. Portaria 3
20. Depósito
21. Depósito



Consultoria Técnica Ltda.

22. Depósito
23. Abrigo
24. Cobertura
25. Depósito
26. Cobertura Portaria 1
27. Cobertura Portaria 1
28. Cobertura Administração

Além de Pavimentação, Fechamento e Paisagismo.



Referência: Projeto Simplificado – folha única – apresentado à Prefeitura de Taubaté – SP.

NOTA:

1. Conforme assinalado nos dois mapas, entre os dois imóveis está a Travessa da Rua Guglielmo Marconi – atualmente ela não está delimitada, situando-se dentro do fechamento do imóvel, havendo um portão onde indicado pela seta.



Consultoria Técnica Ltda.

2. O imóvel de matrícula 155.456 não possui Entrada de Energia independente – atualmente está conectado no imóvel matrícula 155.455.

Foram considerados os Métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado para se obter valor do terreno, através de amostragem de áreas e ou imóveis com benfeitorias, neste caso foram feitos descontos relativos às benfeitorias existentes, considerando “Área Construída”, “Estado de Conservação”, “Padrão Construtivo” e o “Custo Unitário Básico Padrão R8-N – sem desoneração – fonte SINDUSCON” e assim obteve-se o valor dos terrenos; para se obter o valor das benfeitorias dos imóveis avaliando também foi utilizado o Método do Custo, aplicando-se processo semelhante ao utilizado no cálculo do desconto do valor das benfeitorias das amostras descrito anteriormente.

3.3 - Seleção

Na seleção das amostras foi considerada importante a semelhança no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento do terreno, às características físicas e a adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se diversos fatores de homogeneização. Situam-se na mesma região, tem as mesmas melhorias urbanas do imóvel em avaliação – ver mapa a seguir - com a localização do imóvel avaliando e as 04 (quatro) amostras avaliadas (números são referência de cada amostra - ver ANEXO I).





Consultoria Técnica Ltda.

As amostra 01, 02 e 04 estão no mesmo Distrito Industrial onde está localizado o imóvel avaliando.

As amostras 03 e 06 situam-se em outro Distrito, este Comercial, ao lado das empresas Assaí, Leroy Merlin, Atacadão, postos de gasolina, portanto com mesmas características urbanas e de mercado.

A amostra 05 situa-se em região Comercial com incidência de comercio de menor porte.

São amostras em regiões e vocações semelhantes, industriais ou grandes varejistas/atacadistas e também propícias a empresas de logística, pois tem acesso direto à Rodovia Presidente Dutra.





Consultoria Técnica Ltda.

3.4- Homogeneização

Para homogeneização das características dos terrenos das amostras pesquisadas às do imóvel avaliando foram utilizados seguintes fatores de ponderação:

3.4.1 – Fator OFERTA

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;

Os imóveis da amostragem estão sendo ofertados já a alguns anos – a amostra 03 desde 1981, e para ajustar os preços das amostras foram adotados: 80% dos valores informados pela superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios), e desconto de 20 a 30% referente ao sistema de venda e à situação econômica/financeira do país, ajustando a valores para uma condição comercial condizente com o atual momento de comércio de tal tipo de imóvel. Os dados das amostras foram obtidos em contatos com corretores de imóveis que atuam na região – indicados nos dados das amostras.

3.4.2 – Fator LOCALIZAÇÃO

Para definição dos fatores de transposição foi empregada a relação entre os valores dos dados cadastrais (valor m² do terreno) do imóvel avaliando e das amostras, no Serviço de Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Taubaté – Exercício 2020 (Anexo VI).



Consultoria Técnica Ltda.

3.4.3 – Fator ÁREA

De acordo com Normas do IBAPE-SP os fatores a serem empregados para áreas industriais seriam o Fator OFERTA e fator LOCALIZAÇÃO, todavia neste caso pela variação das dimensões das áreas das amostras e área avaliando serem significativas optou-se por aplicar este fator para se ajustar a valores mais próximos da realidade.

3.5 – Especificações da Amostragem

Buscamos amostras na mesma região ou semelhantes à do imóvel avaliando. Especificação conforme a seguir:

- Caracterização do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas – com fotos e visão geral do entorno;
- Adotada amostragem com 06 (seis) elementos;
- Identificação dos elementos das amostras, com foto e informações sobre as variáveis analisadas, além de croqui de localização;
- O valor homogeneizado de cada elemento, após aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor da transação, ou após aplicação do fator oferta;
- Os fatores utilizados avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- Mesmas infraestruturas urbanas.
- Os valores das amostras após homogeneização não resulte maior ou menor do que 30% da média dos valores das amostras; em caso de valores fora de tal extensão foram descartados, calculando-se o valor unitário final – homogeneizado e saneado.

3.6 – Valores dos Terrenos

O cálculo do valor unitário está demonstrado na Planilha - **ANEXO II - para Área 01 e ANEXO III para Área 02**, com os elementos pesquisados



Consultoria Técnica Ltda.

no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para homogeneização e saneamento, que conduziram aos valores de:

- **Área 01:** R\$ 578,09 por metro quadrado.
- **Área 02:** R\$ 239,94 por metro quadrado.
- **VALOR DA ÁREA 01:**
 - **ÁREA:** 31.230,55m²
 - **VALOR:** R\$ 18.054.000,00
- **VALOR DA ÁREA 02:**
 - **ÁREA:** 28.393,46m²
 - **VALOR:** R\$ 6.813.000,00

O Grau de Fundamentação é II – com confiabilidade de 80%.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES REQUISITOS					
item	descrição	grau			total pontos
		III	II	I	9
1	caracterização do imóvel avaliando	completa quanto 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	6	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 analisados	apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
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 (*a)	2
<p>(*a) 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 uma quantidade menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					



Consultoria Técnica Ltda.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
grau	III	II	I
pontos mínimos	10	6	4
itens obrigatórios	itens 2 e 4 demais mínimo grau II	itens 2 e 4 demais mínimo grau I	todos no mínimo grau I
PONTOS TOTAIS	9	ENQUADRAMENTO GRAU	II

3.7 – Valores das Benfeitorias

Conforme *ANEXO IV – Cálculo do Valor das Benfeitorias* :

- Benfeitorias – matrícula 155.455 - ÁREA 01: R\$ 6.018.000,00
- Benfeitorias – matrícula 155.456 - ÁREA 02: R\$ 1.354.000,00

4 – CONCLUSÃO

Conforme demonstrativo e fundamentado na pesquisa imobiliária na região concluímos que os valores dos imóveis relativos às Matrículas nº 155.455 e 155.456 – Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté - SP - são em valores redondos:

MATRÍCULA nº 155.455 – ÁREA 01

R\$ 24.072.000,00

(vinte e quatro milhões e setenta e dois mil reais)

MATRÍCULA nº 155.455 – ÁREA 02

R\$ 8.167.000,00

(oito milhões, cento e sessenta e sete mil reais)



Consultoria Técnica Ltda.

5 – ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 16 (dezesseis) páginas, todas impressas no anverso, e com 06 (seis) Anexos, datado e assinado pelo perito.

Mauá, 08 de setembro de 2020

Engº AMILTON PEGORARO
CREA-SP nº 0600.42.258-0

ANEXOS:

- I – Especificação da Amostragem (fls 01 a 03)
- II – Cálculo do Valor Unitário do Terreno – ÁREA 01 (fl. 01)
- III – Cálculo do Valor Unitário do Terreno – ÁREA 02 (fl. 01)
- IV – Fotos da Amostragem (fl. 01)
- V – Cálculo do Valor das Benfeitorias e Fotos (fls. 1 a 125)
- VI – Dados Cadastrais – Prefeitura de Taubaté (fls. 1 a 10)



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 3.918,20m ²)
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 38.588,76m ²)	
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



Consultoria Técnica Ltda.

proc. 1016255-30.2016.8.26.0625 – DARUMA

LAUDO Nº 2020 09 001 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ANEXO II - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO [R\$/m²] - ÁREA 01

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\$ 9.969,25			31.230,55						
1	R\$ 990,25	> 3 anos	0,50	-R\$ 495,13	R\$ 7.120,88	1,4000	R\$ 396,10	13.127,94	0,8409	-R\$ 157,59	R\$ 733,64	0,7409	R\$ 733,64	
2	R\$ 650,00	> 3 anos	0,60	-R\$ 260,00	R\$ 6.408,78	1,5556	R\$ 361,11	6.400,00	0,7283	-R\$ 176,59	R\$ 574,52	0,8839	R\$ 574,52	
3	R\$ 672,02	> 30 anos	0,30	-R\$ 470,41	R\$ 7.120,88	1,4000	R\$ 268,81	59.968,38	1,1394	R\$ 93,67	R\$ 564,08	0,8394	R\$ 564,08	
4	R\$ 894,74	1 ano	0,90	-R\$ 89,47	R\$ 9.969,25	1,0000	R\$ 0,00	2.500,00	0,6035	-R\$ 354,77	R\$ 450,49	0,5035	R\$ 450,49	
5	R\$ 368,28	> 5 anos	0,30	-R\$ 257,79	R\$ 3.418,02	2,9167	R\$ 705,87	2.036,51	0,5792	-R\$ 154,95	R\$ 661,40	1,7959	R\$ 661,40	
6	R\$ 700,00	> 10 anos	0,30	-R\$ 490,00	R\$ 7.120,88	1,4000	R\$ 280,00	30.000,00	0,9920	-R\$ 5,61	R\$ 484,40	0,6920	R\$ 484,40	
	R\$ 715,06										VALOR UNITÁRIO CALCULADO	R\$ 578,09	média [R\$/m²]	R\$ 578,09
	R\$ 167,37											R\$ 116,42	desvio padrão	R\$ 116,42
	23,41%											20,14%	coef. de variação	20,14%
												R\$ 404,66	limite inferior	R\$ 404,66
												R\$ 751,51	limite superior	R\$ 751,51



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										R\$ 215,13	média [R\$/m²]	R\$ 239,94
	R\$ 167,37										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

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.



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 Obsolescimento - FOC	0,555
Área construída [m ²]	245,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,60 m / 2,70 m.

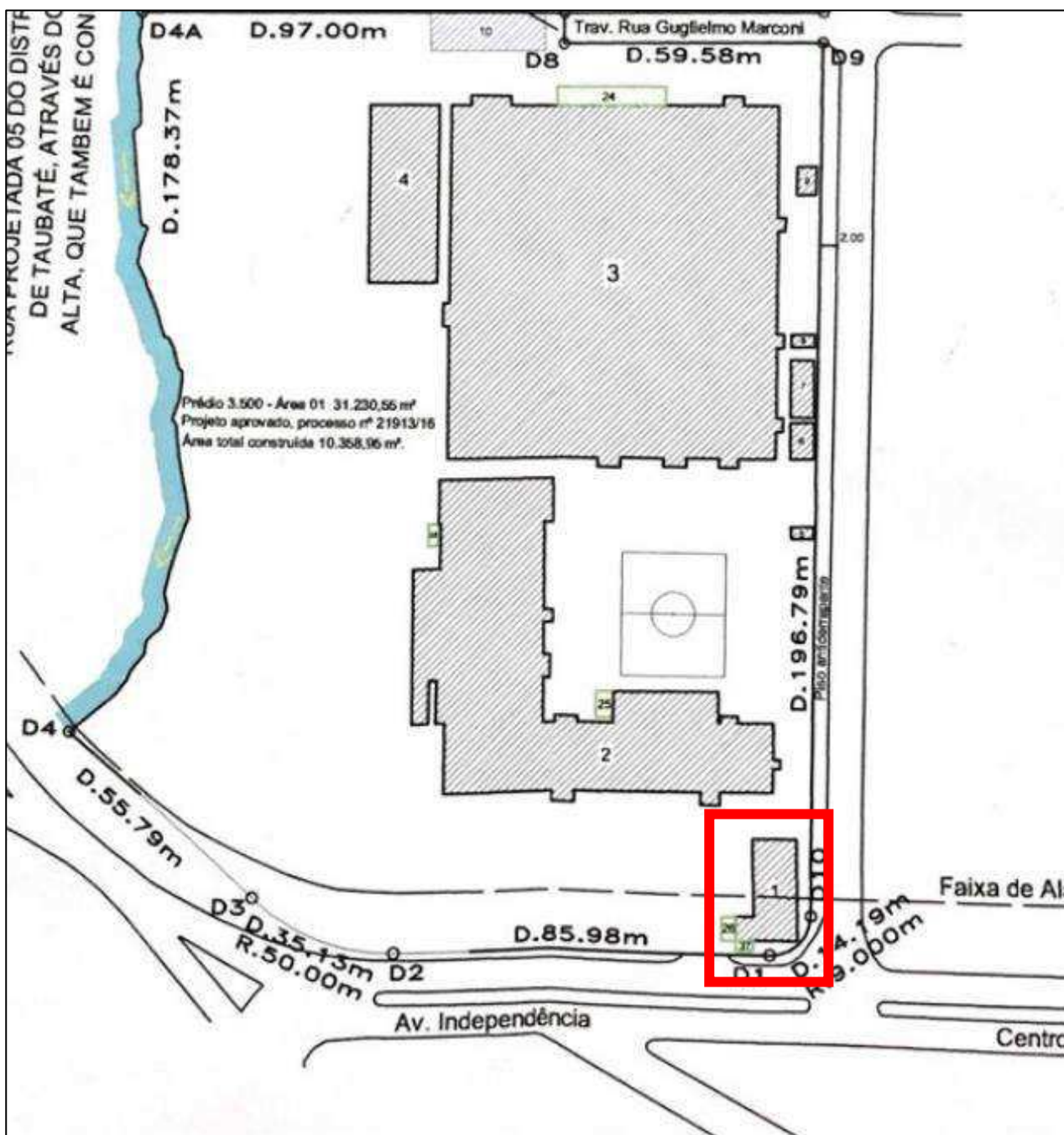
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PORTARIA 01

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)

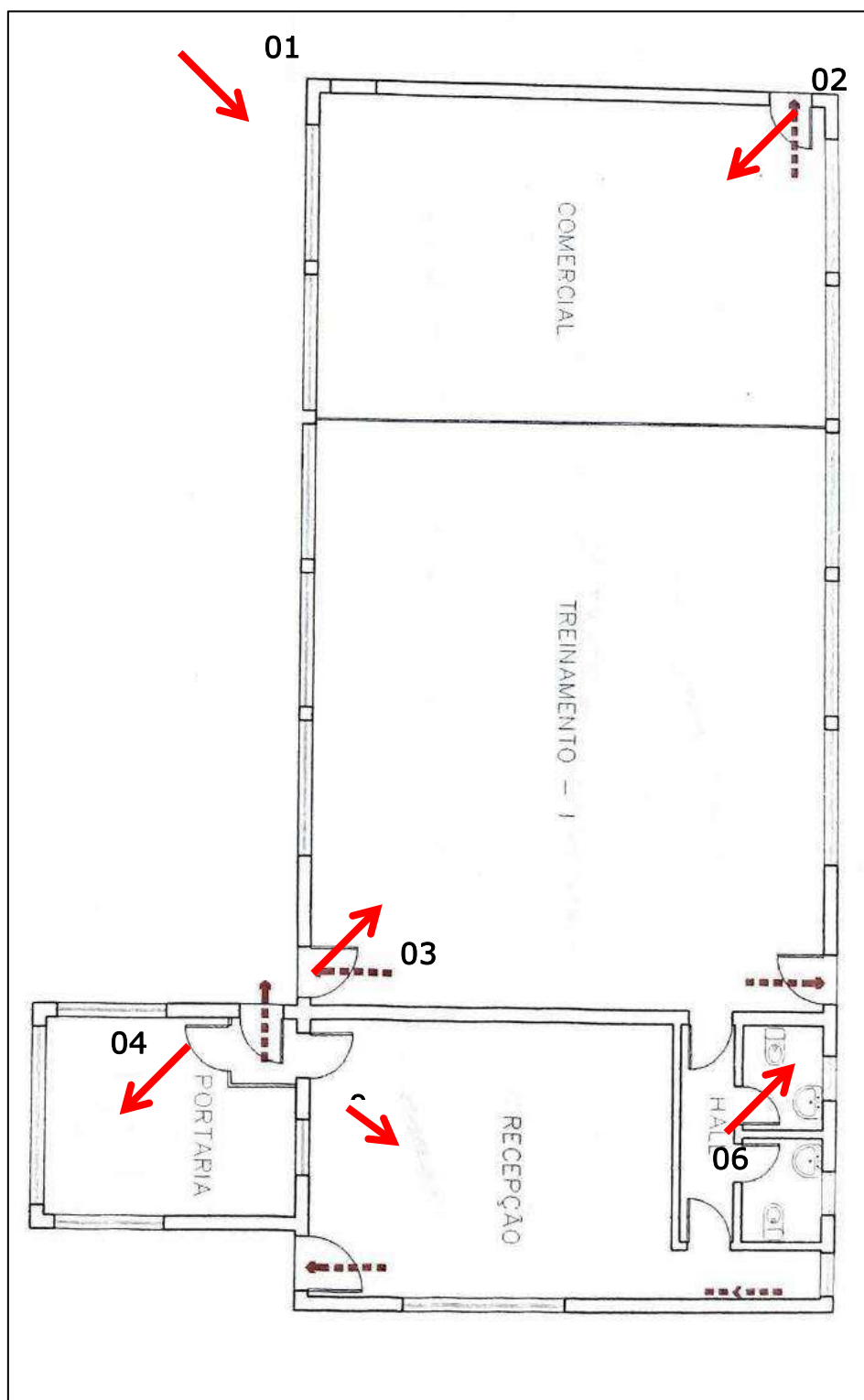


2
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 18:06, sob o número WTBT20701464763. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016225-90.2016.8.26.0625 e código 981E8CD.



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	Simple
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 [m ²]	2.922,40 m ²
Observação:	Pé-direito de 3,50 m a 4,00 m.

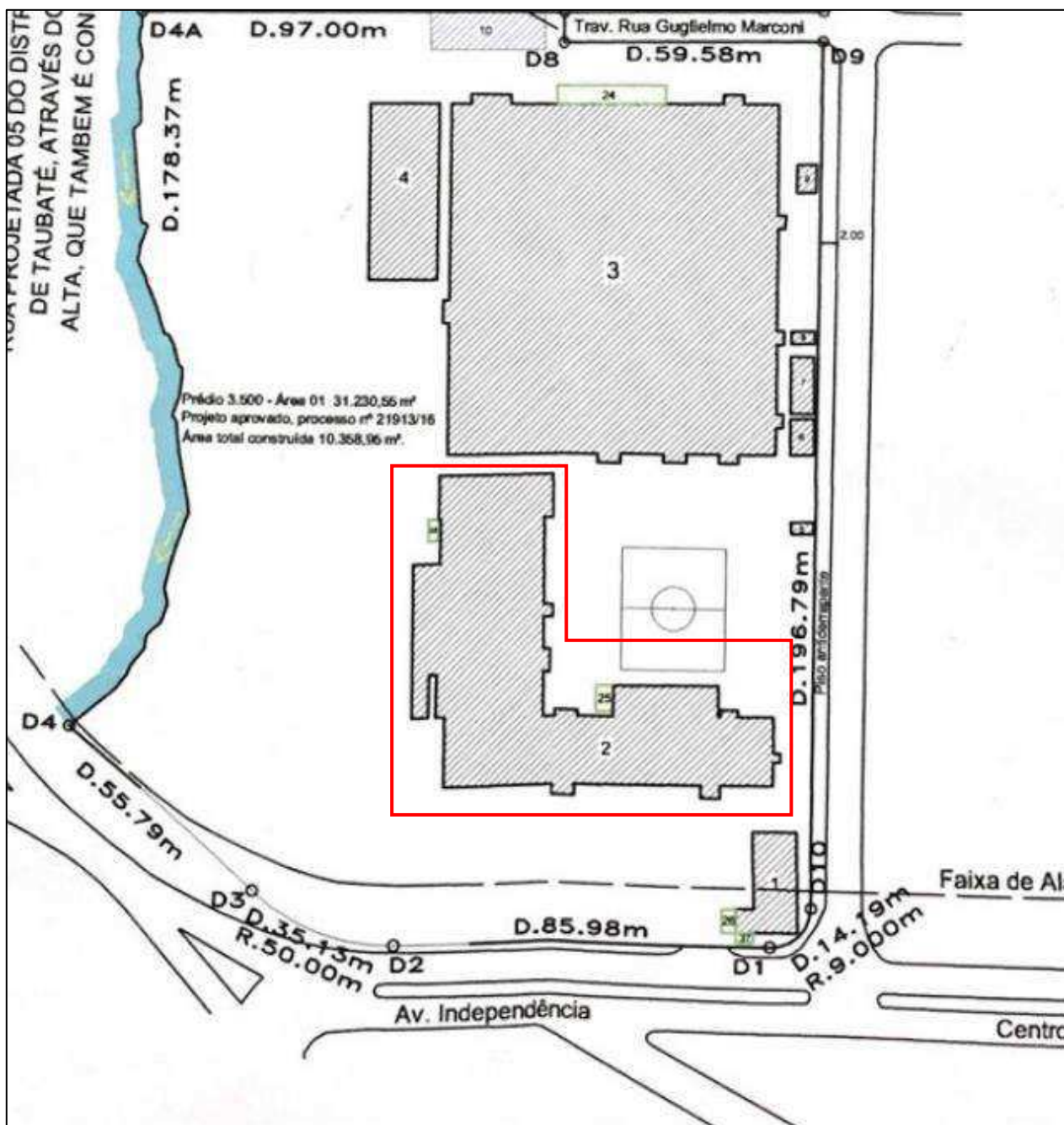
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ENGENHARIA

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.

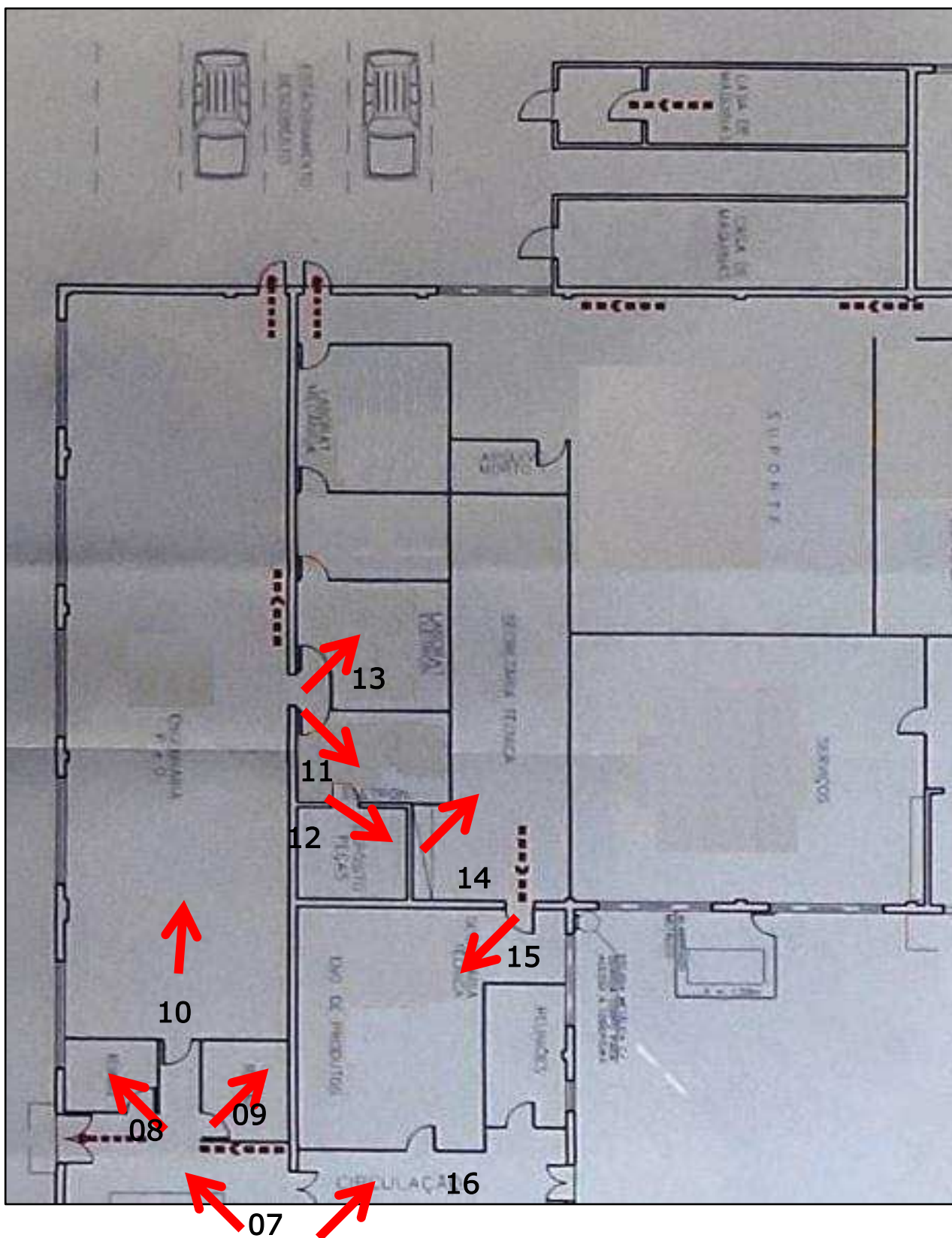
Engenharia/Administração/SAC





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

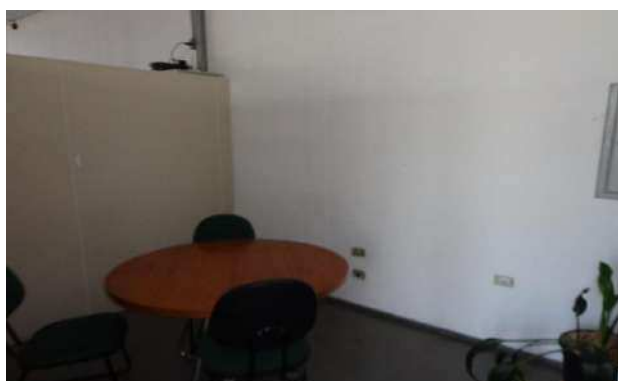


FOTO 9
sala de reunião 4



FOTO 12
depósito de peças



Consultoria Técnica Ltda.



FOTO 13
Laboratório de Eletrônica



FOTO 16
Área de Circulação



FOTO 14
Secretaria

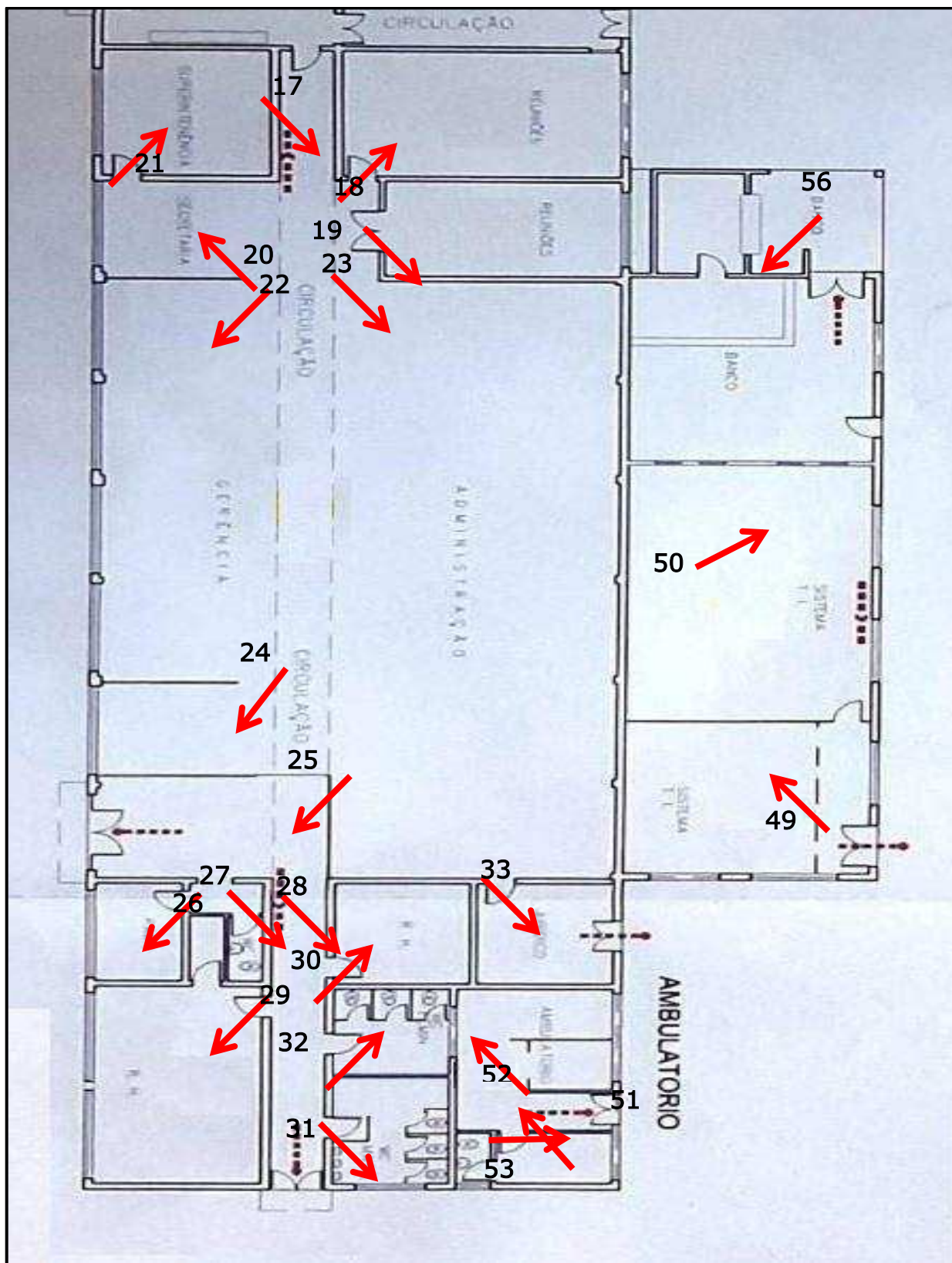


FOTO 15
Engenharia Produtos



Consultoria Técnica Ltda.

2.2 - Administração - fotos: visão e numeral





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

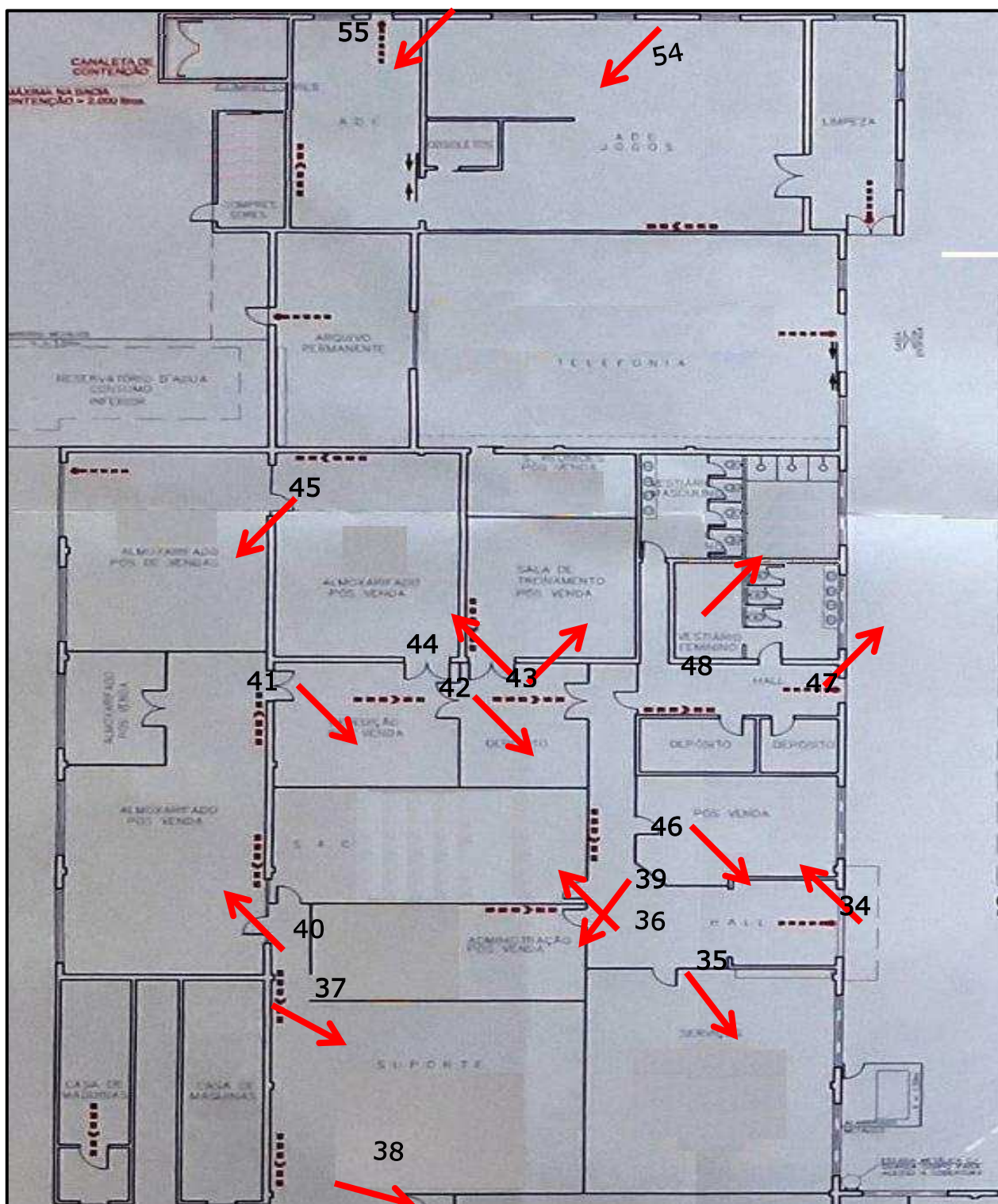


FOTO 31
sanitário masculino



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	Simple
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 Obsolescimento - FOC	0,490
Área construída [m ²]	6.157,85 m ²
Observação:	Pé-direito de 5,00 m.

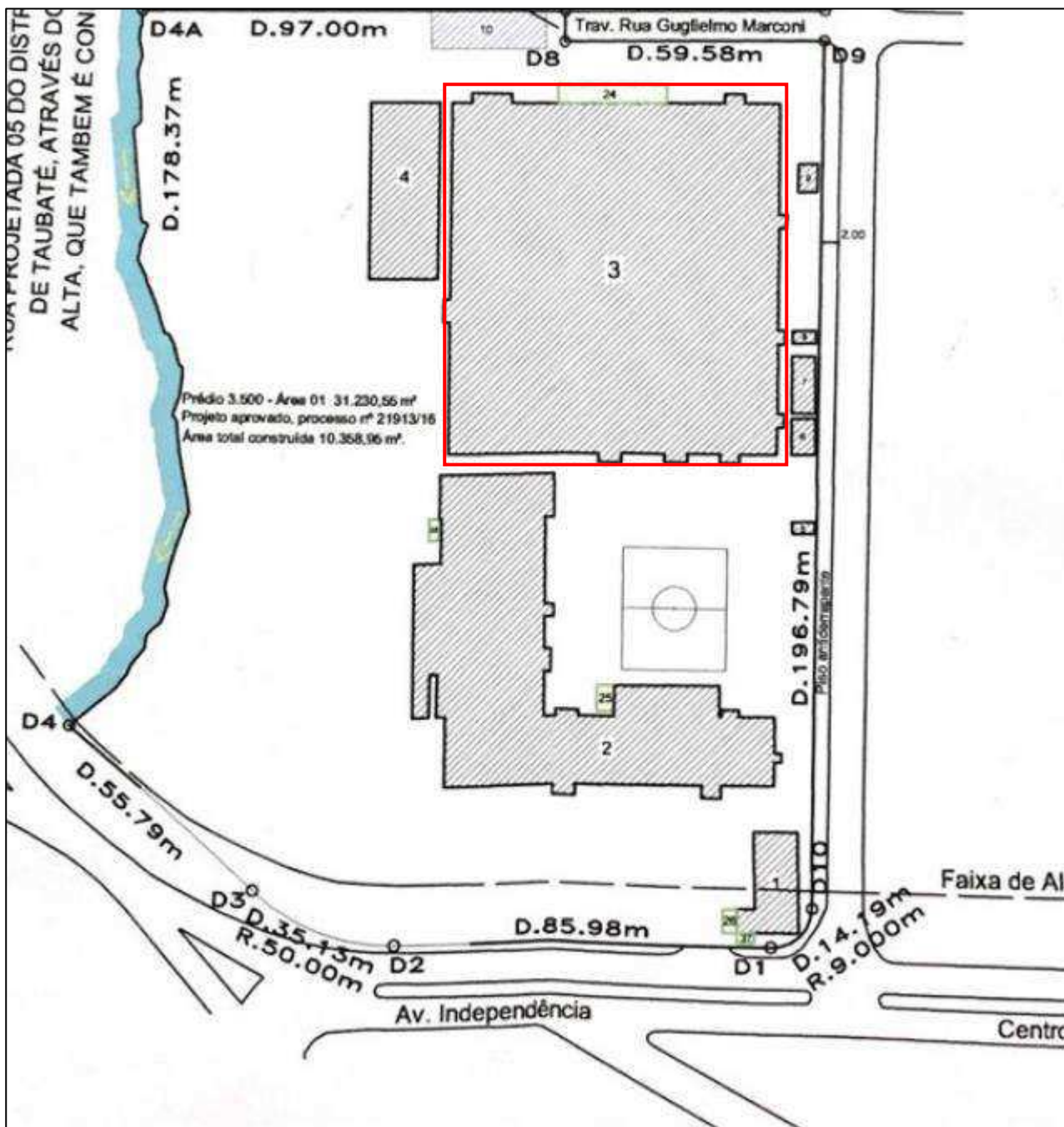
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PRODUÇÃO

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.

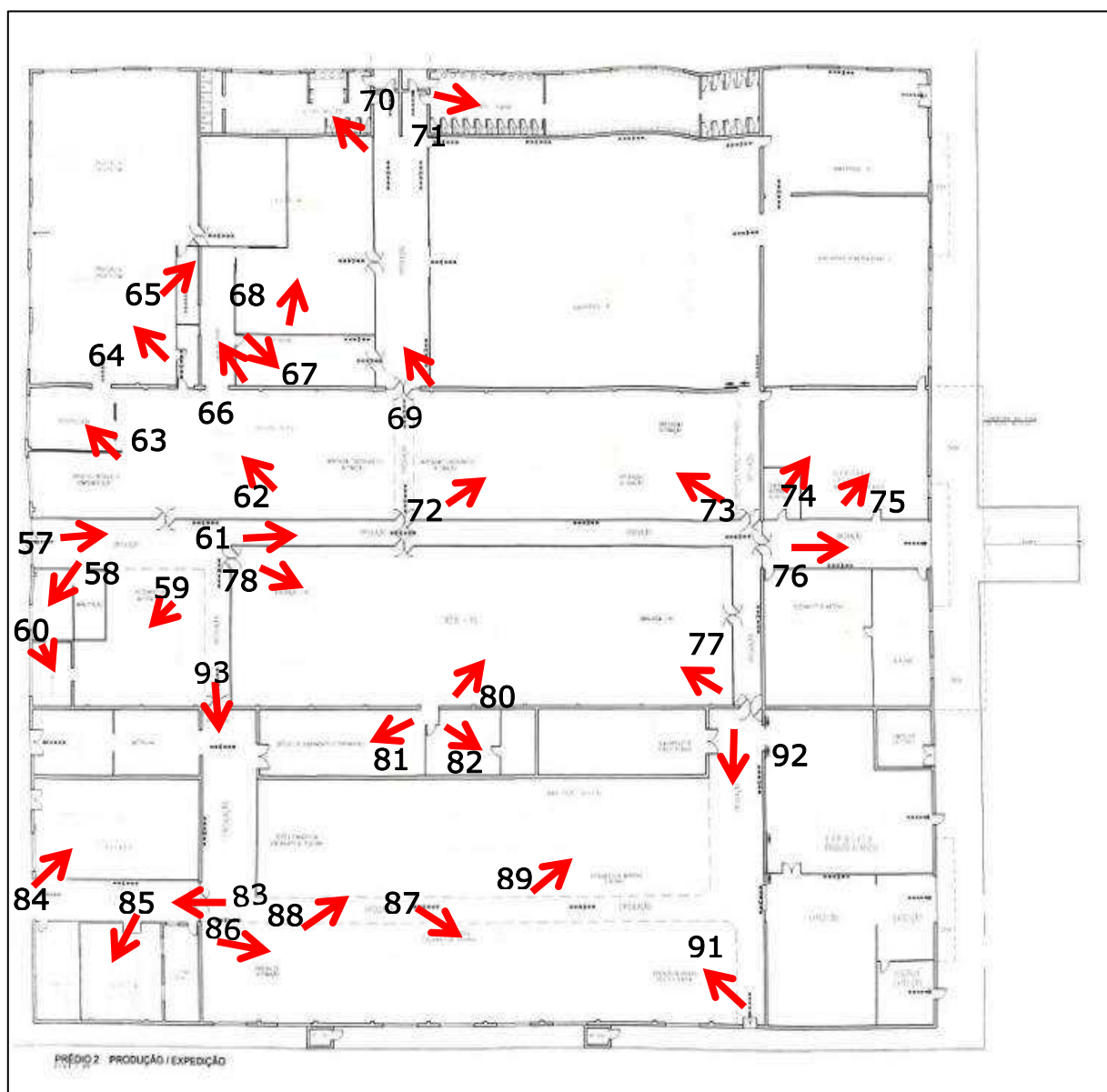
3 Produção





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 Obsolescimento - FOC	0,555
Área construída [m ²]	633,20 m ²
Observação:	Pé-direito de 3,60m a 4,00m

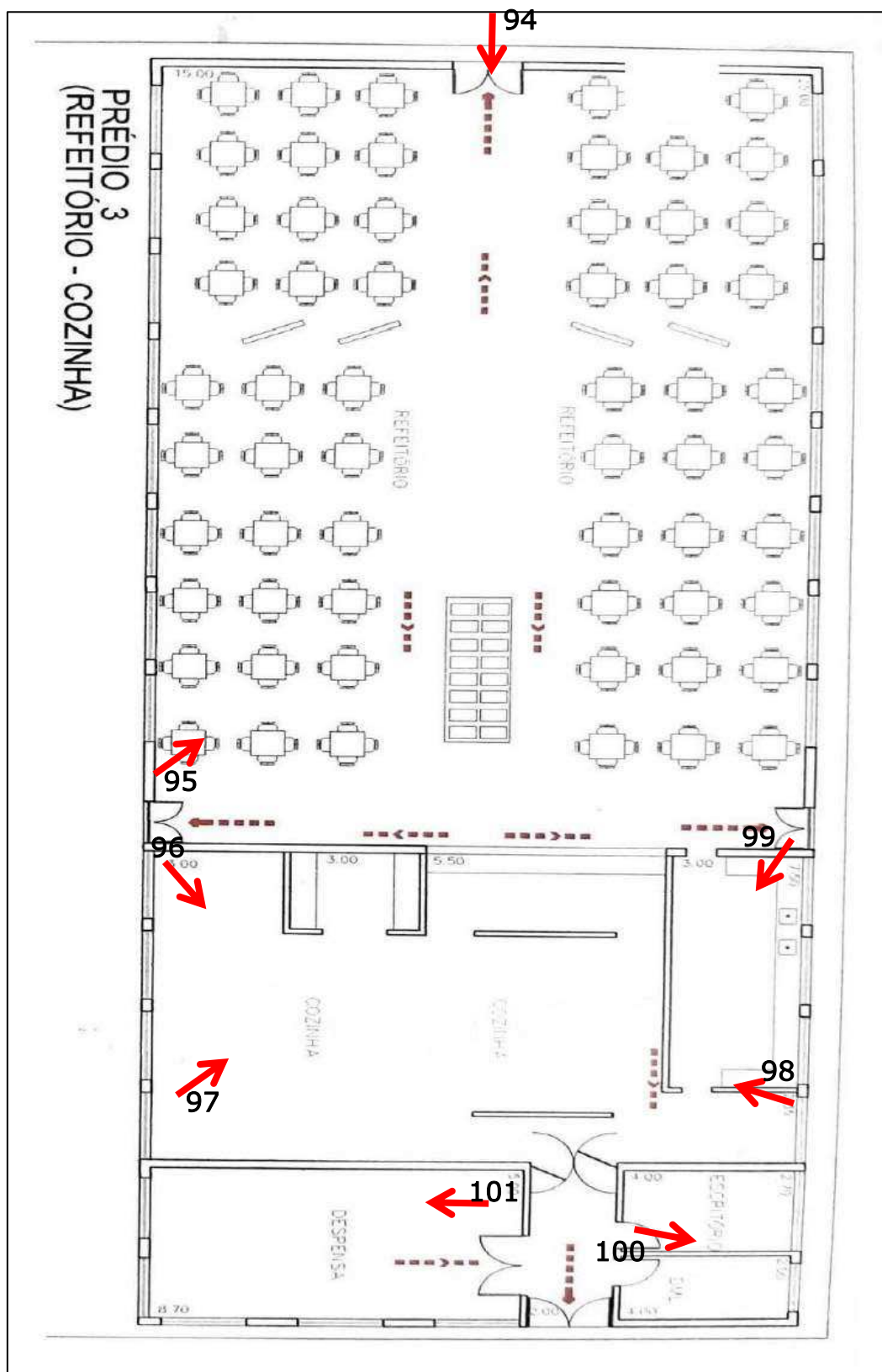
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS REFEITÓRIO

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 Obsolescimento - FOC	0,555
Área construída [m ²]	14,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,50 m.

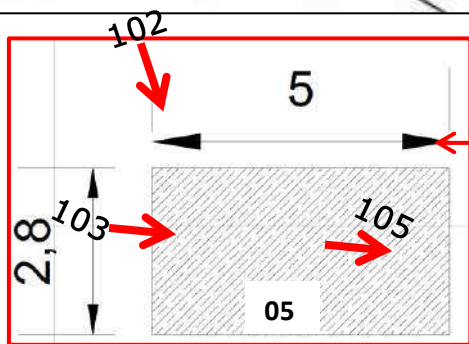
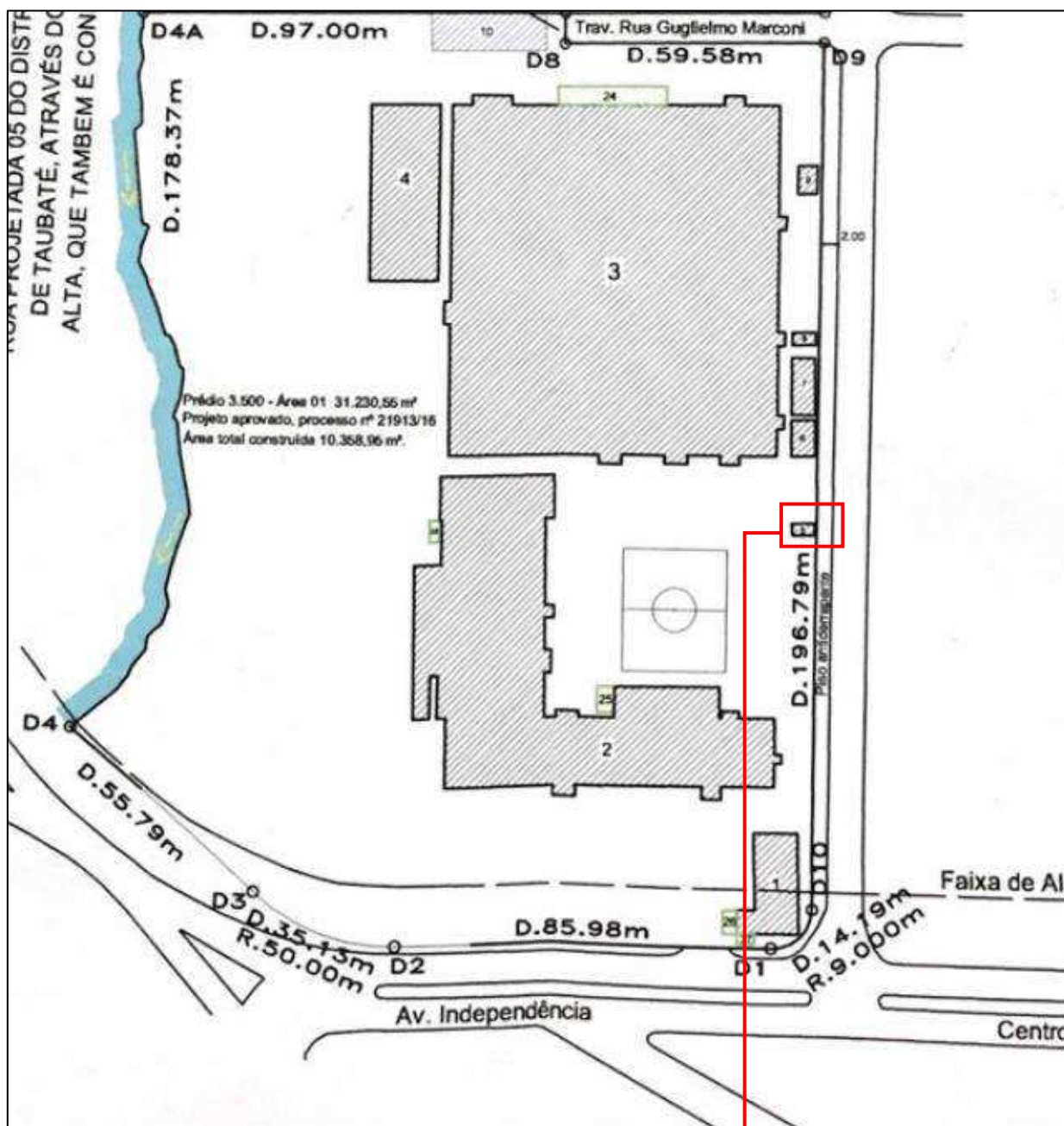
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PORTARIA 02

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

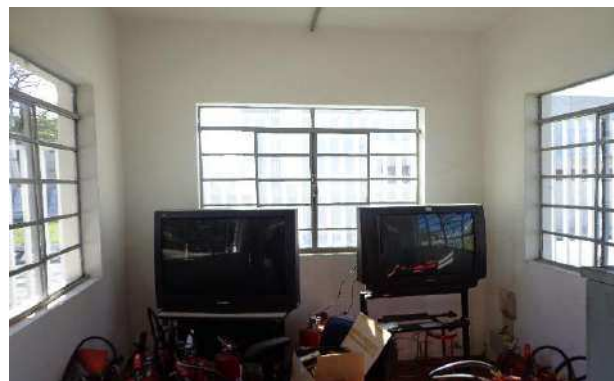


FOTO 105

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 [m ²]	43,80 m ²
Observação:	Pé-direito de 3,80 m.

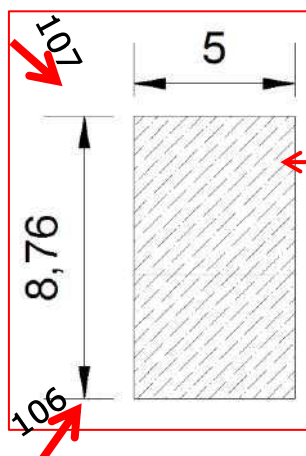
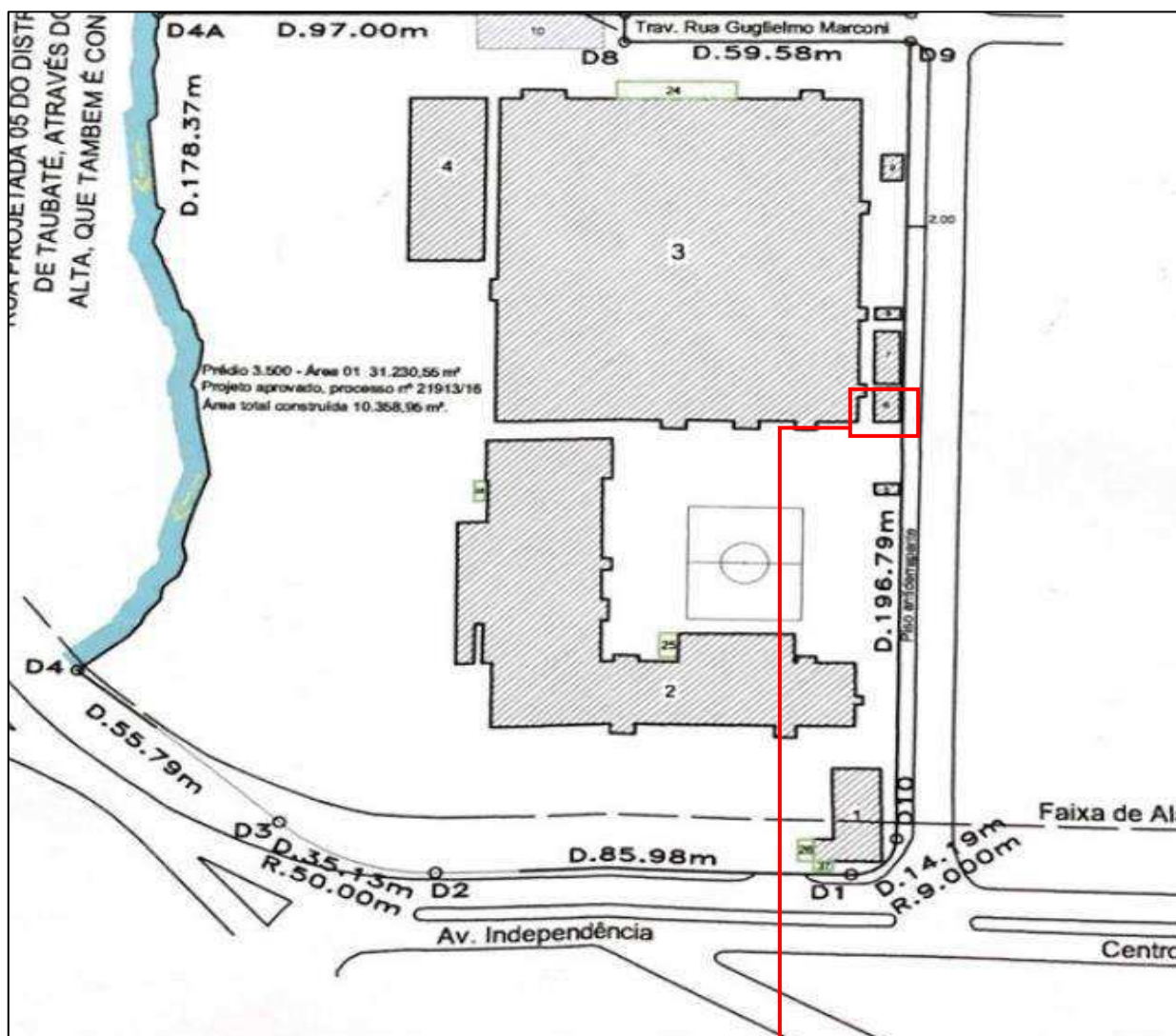
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ARQUIVO

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 Obsolescência - FOC	0,555
Área construída [m ²]	69,40 m ²
Observação:	Pé-direito de 3,80 m.

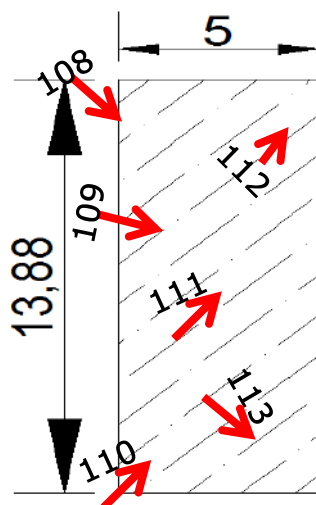
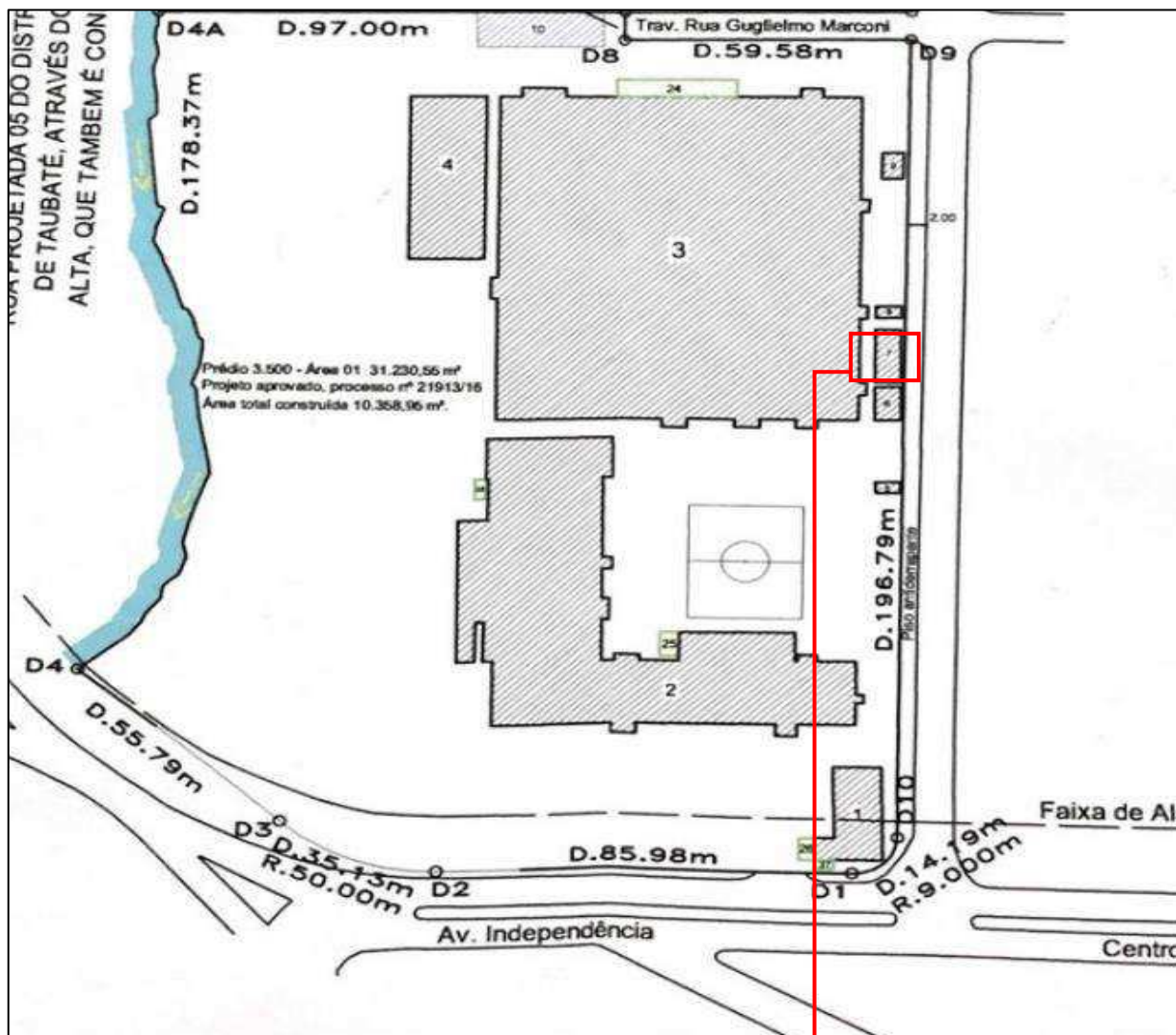
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CABINE DE FORÇA

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 Obsolescimento - FOC	0,555
Área construída [m ²]	15,30 m ²
Observação:	Pé-direito de 3,00 m.

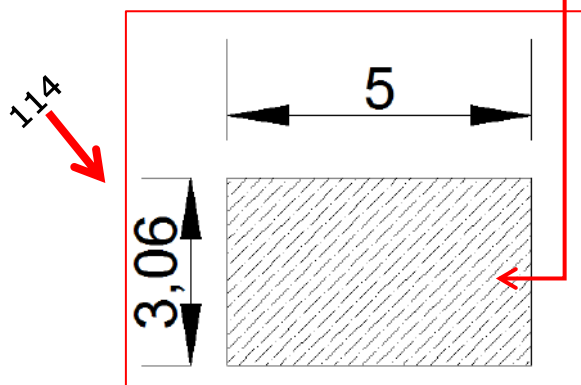
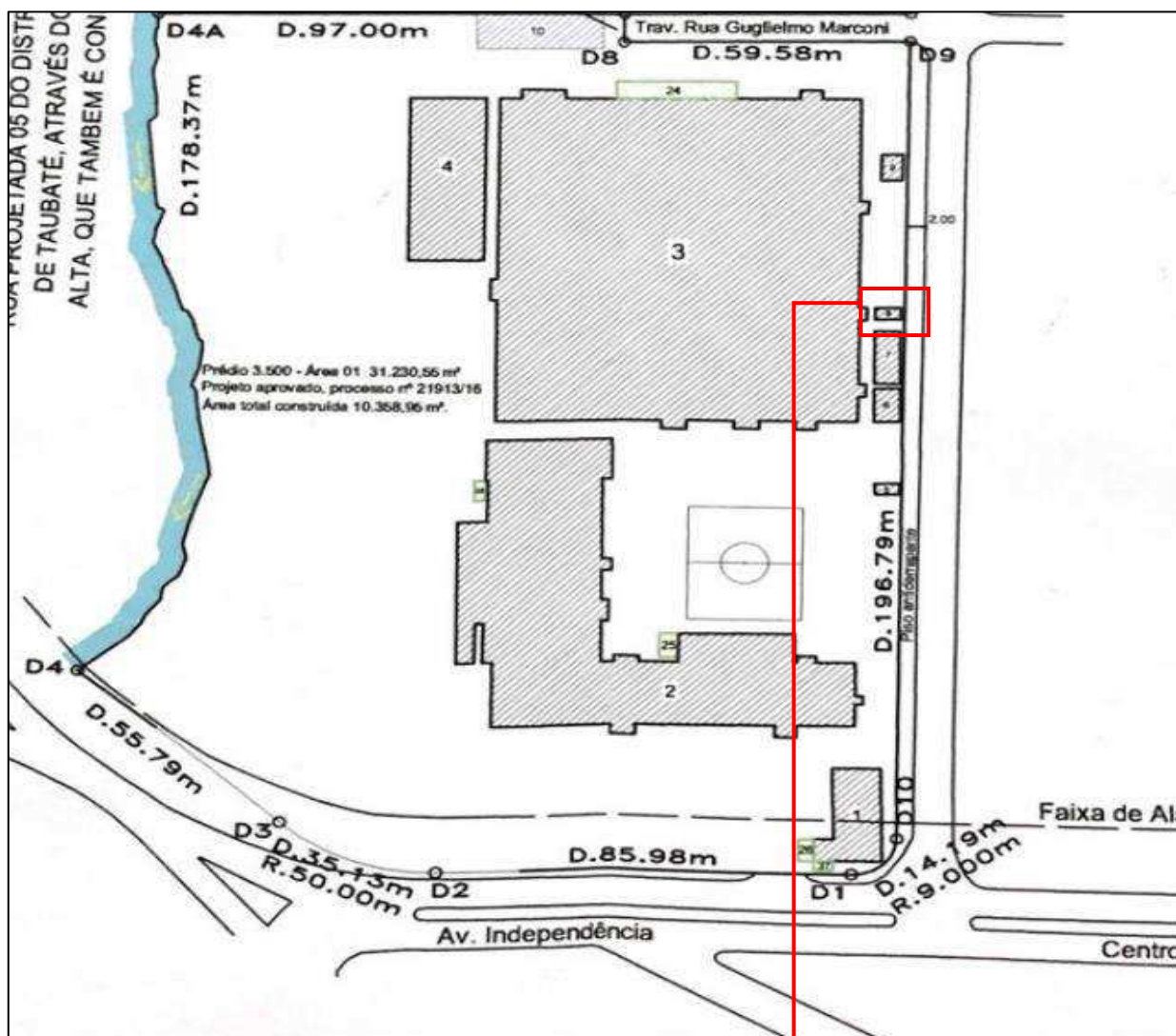
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CASA DO GERADOR

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 Obsolescimento - FOC	0,555
Área construída [m ²]	28,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,80 m – 3,20 m.

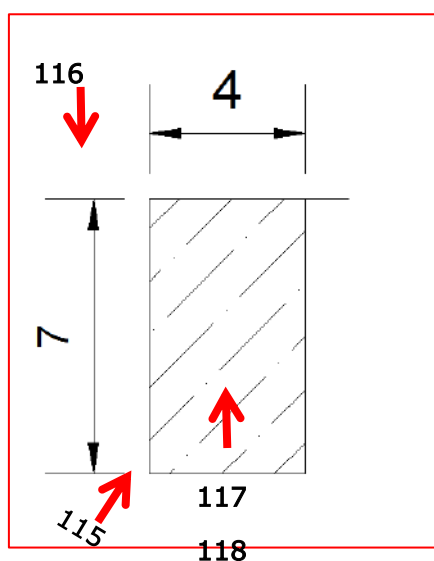
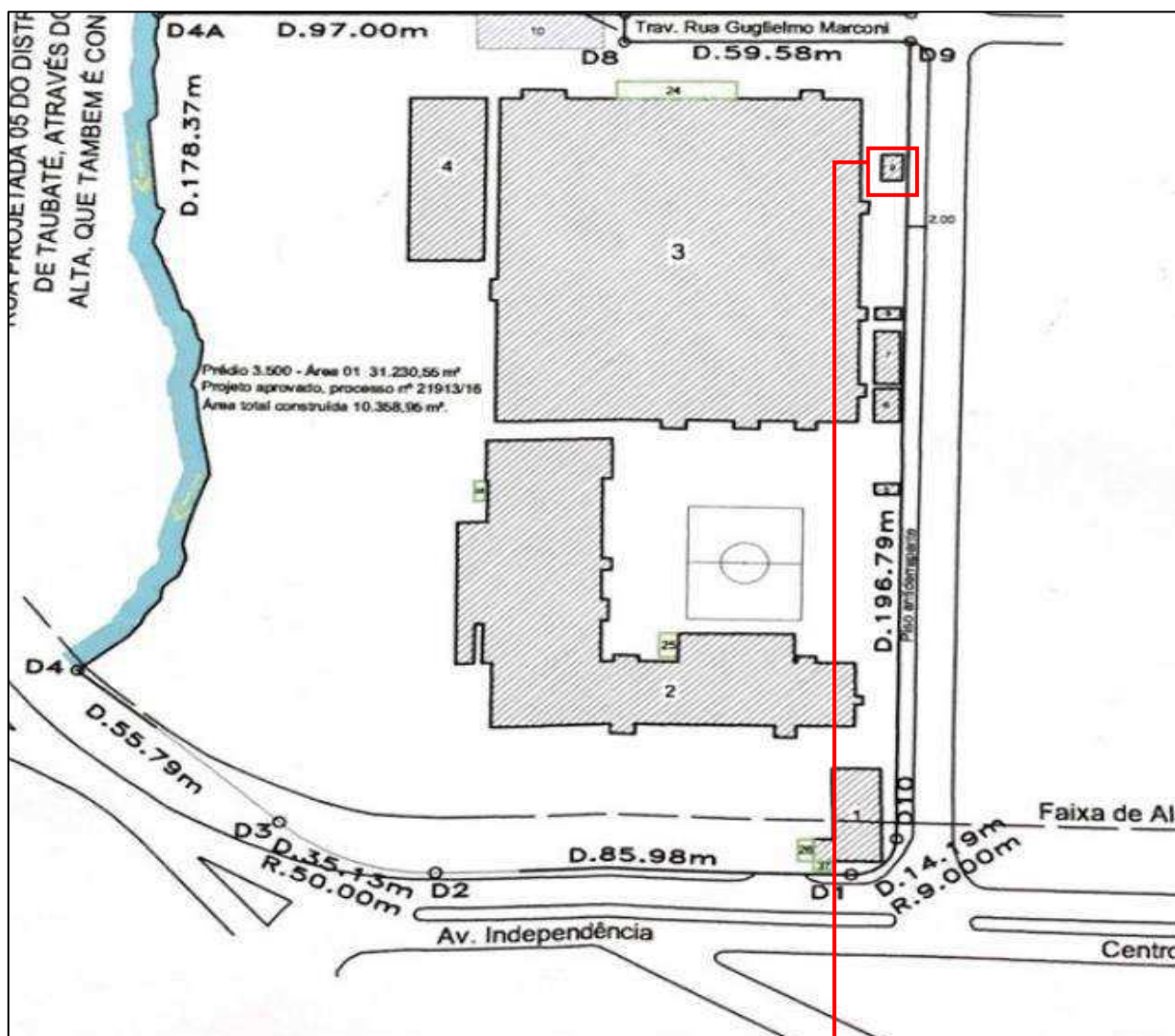
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS SALA DE RESINAGEM/LABORATÓRIO

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 resinagem



FOTO 117

sala de resinagem



FOTO 116

sala de resinagem



FOTO 118

sala de resinagem



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 Obsolescimento - FOC	0,555
Volume [m³]	300
Observação:	

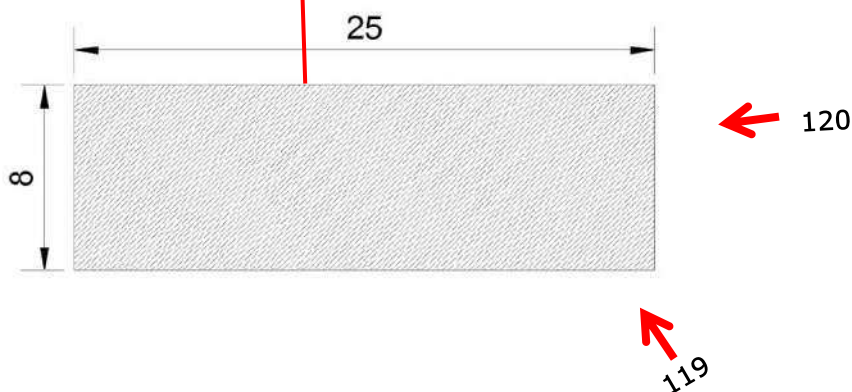
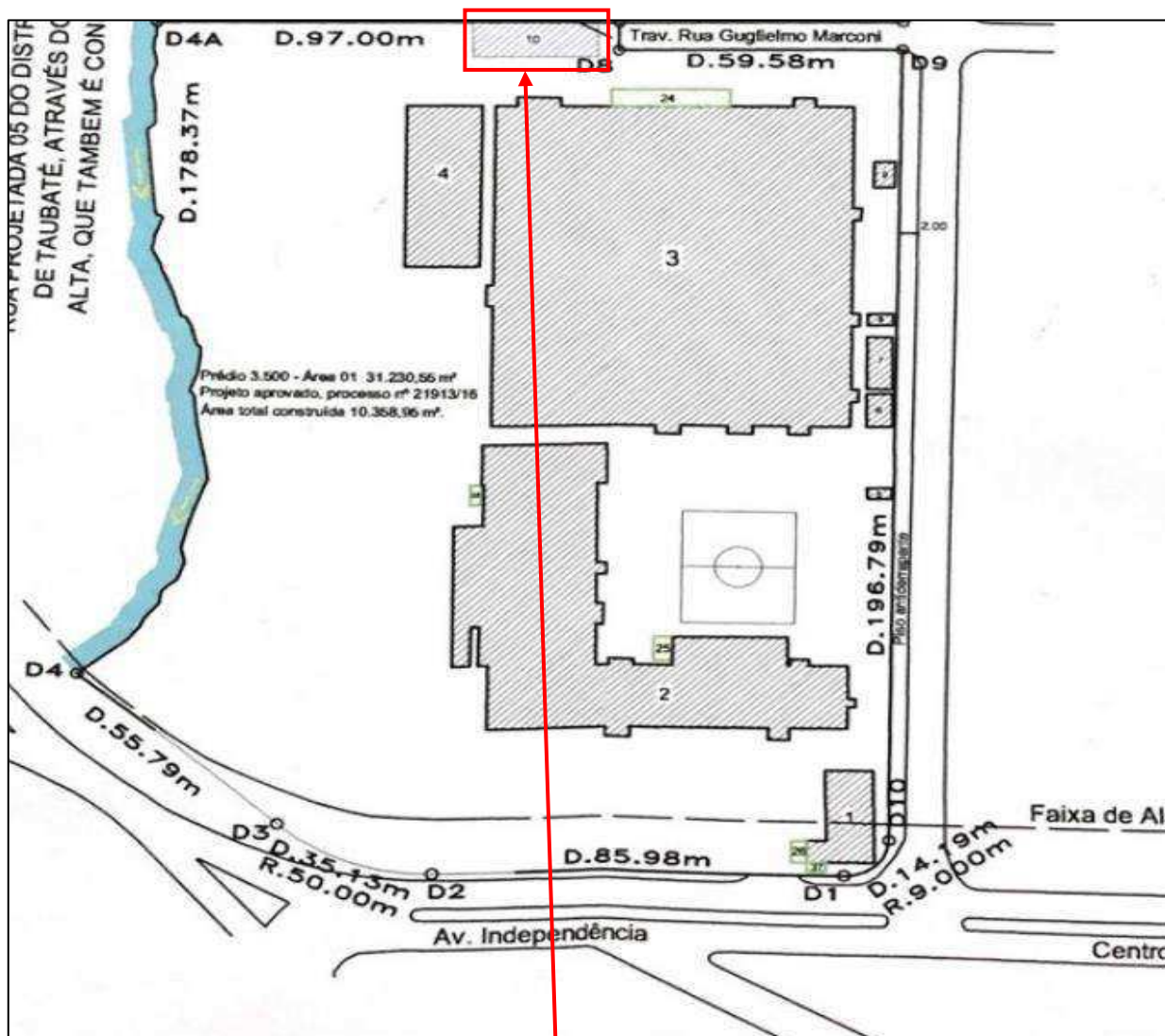
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS RESERVATÓRIO

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 Obsolescimento - FOC	0,761
Área [m ²]	330,00 m
Observação:	

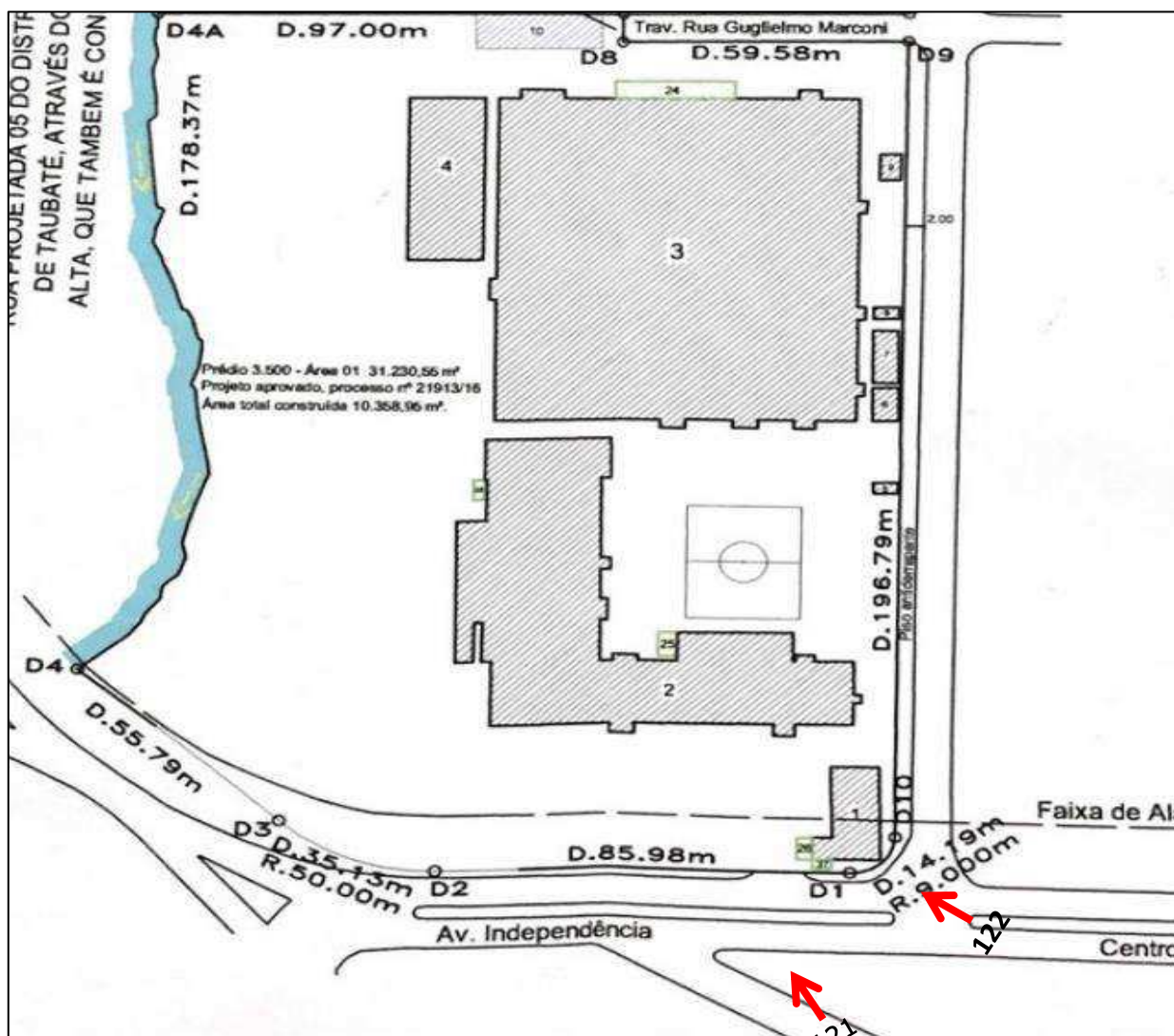
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS FECHAMENTOS

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 [m ³]	3.700,00 m ²
Observação:	

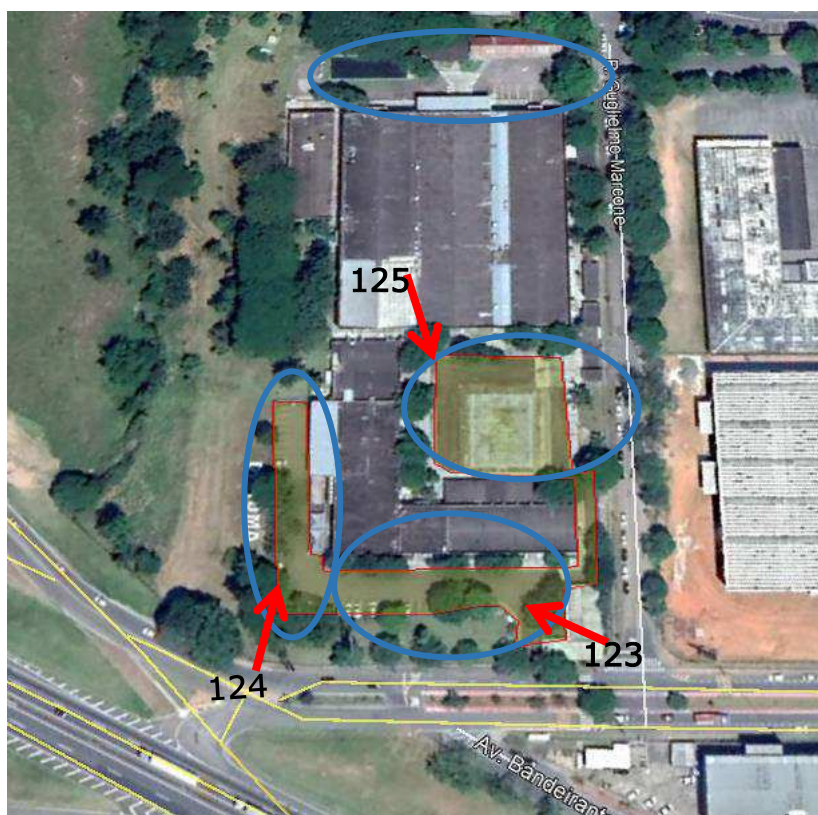
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PAVIMENTAÇÃO

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 [m ²]	6.000,00 m ²
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 – despreendeu-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 Obsolescimento - FOC	0,555
Área construída [m ²]	156,75 m ²
Observação:	Pé-direito de 3,20 m.

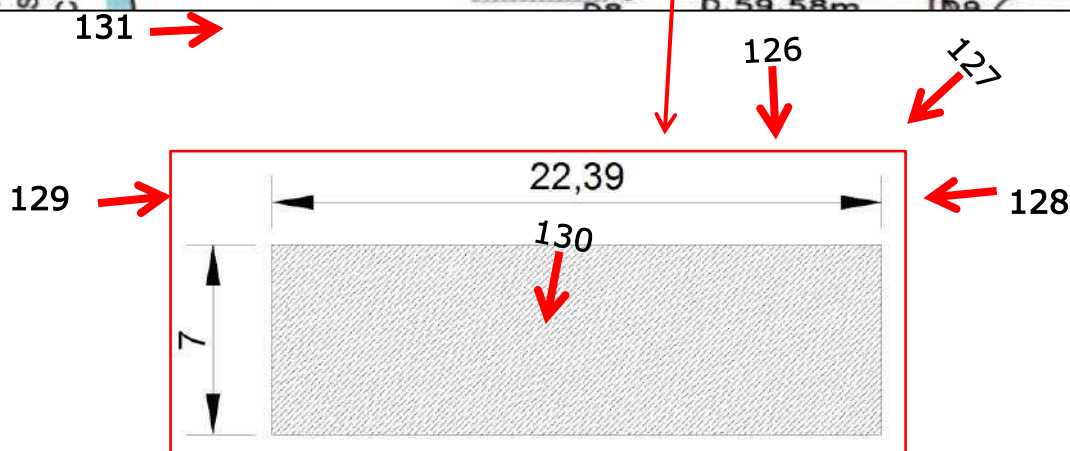
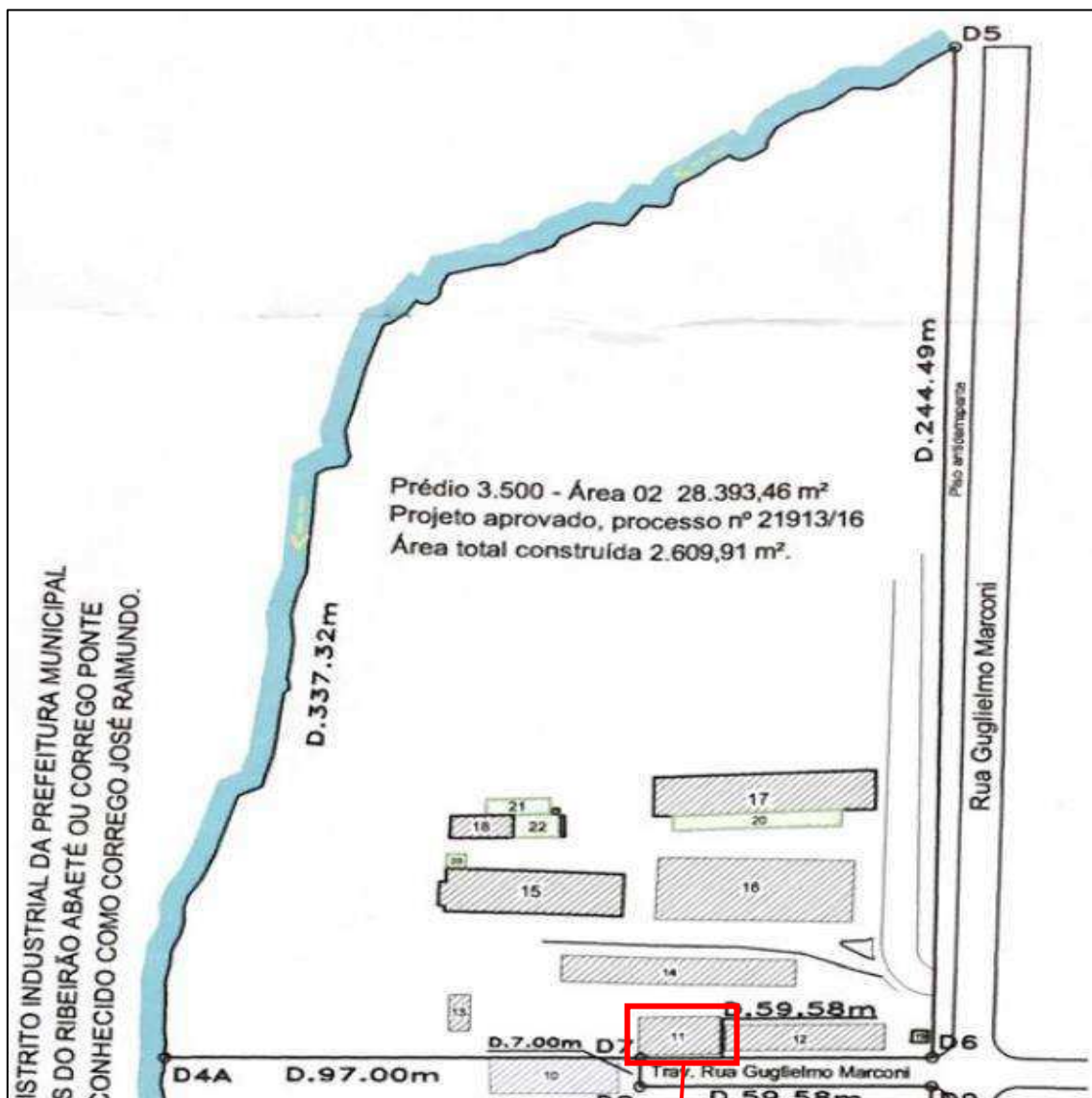
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS MECÂNICA

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	Simplex
Estado de Conservação	Sem valor I
Idade Aparente:	20 anos
Vida Útil Estimada:	20 anos
Vida útil remanescente:	0 anos
Fator de Adequação ao Obsolescimento - FOC	0,000
Área construída [m ²]	200,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 3,00 m.

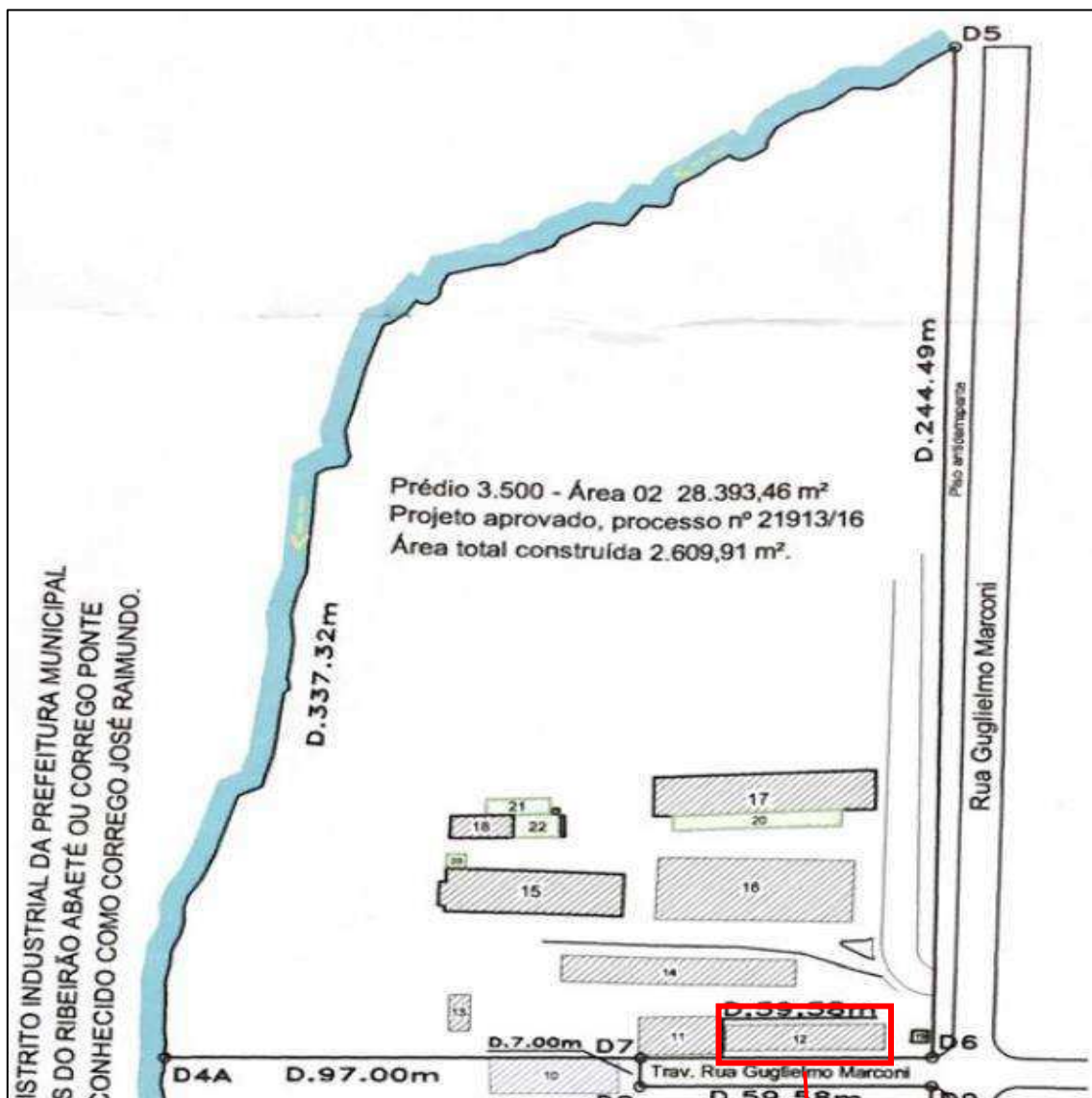
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ALMOJARIFADO

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

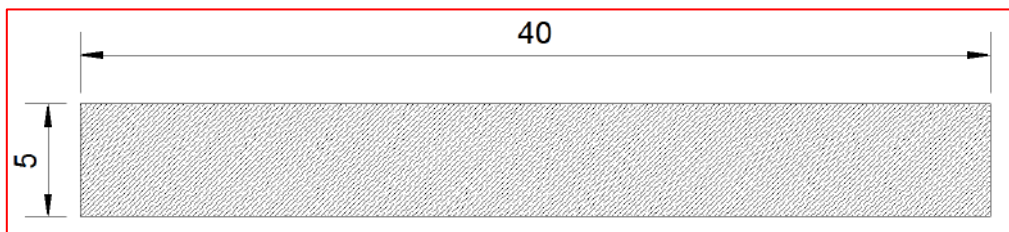


Consultoria Técnica Ltda.

16.1 Almojarifado – fotos: visão e numeral



132





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 Obsolescimento - FOC	0,000
Área construída [m ²]	38,50 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,50 m.

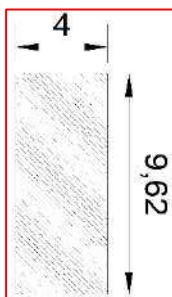
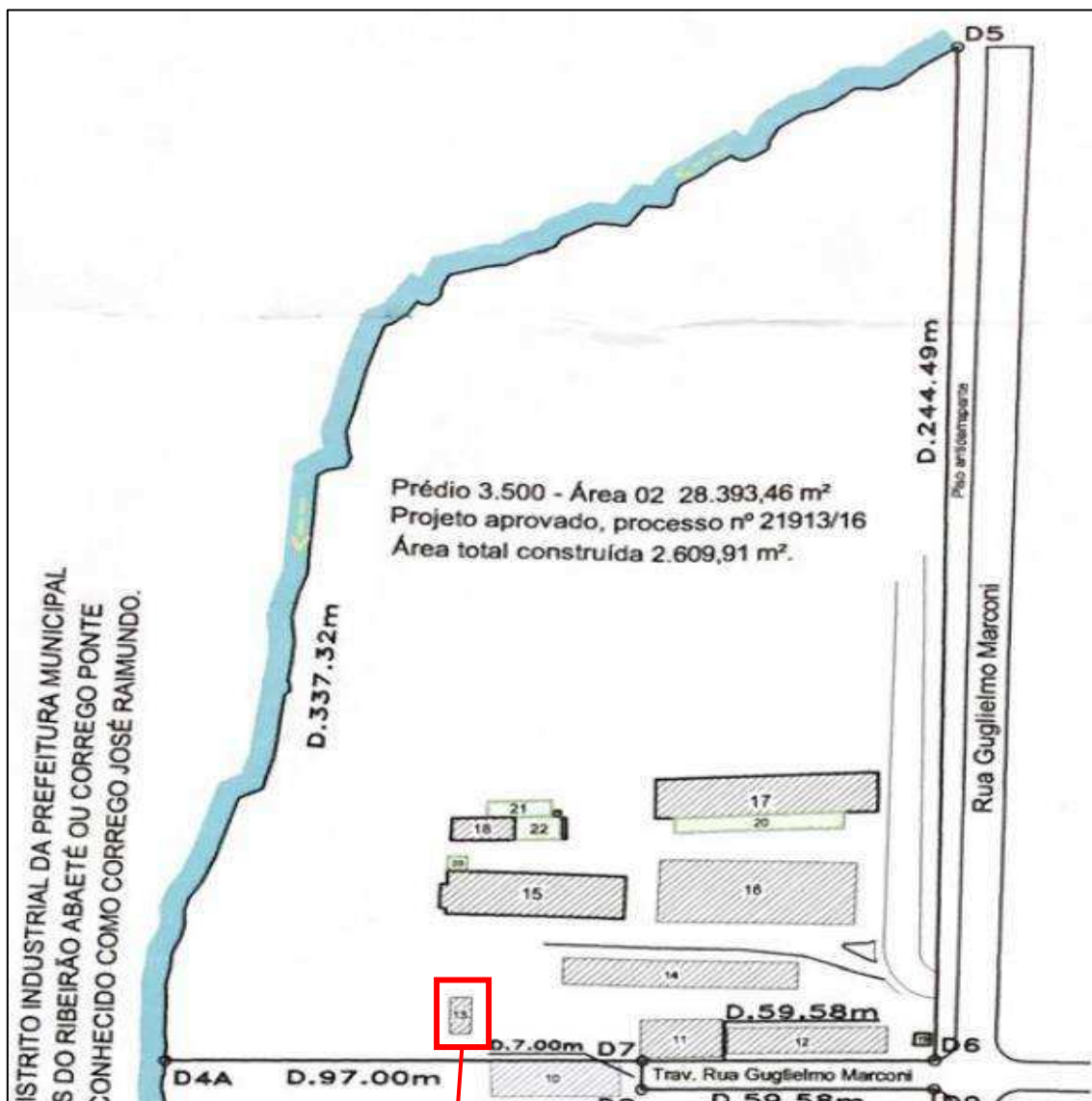
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DEPÓSITO

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



133



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	Simplex
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 [m²]	300,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 3,00 m.

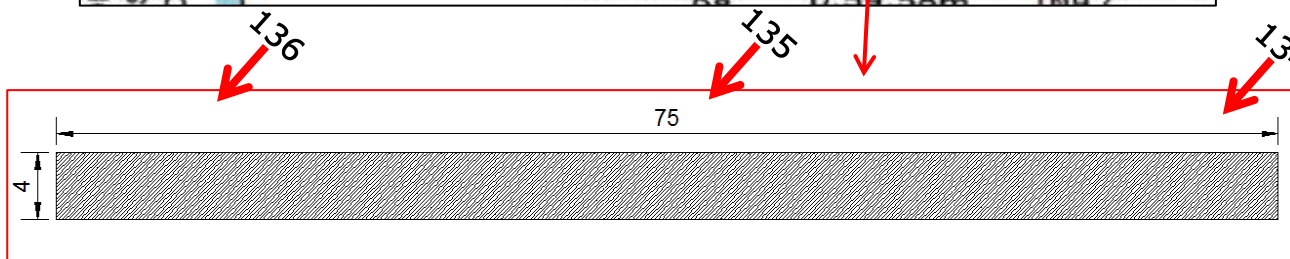
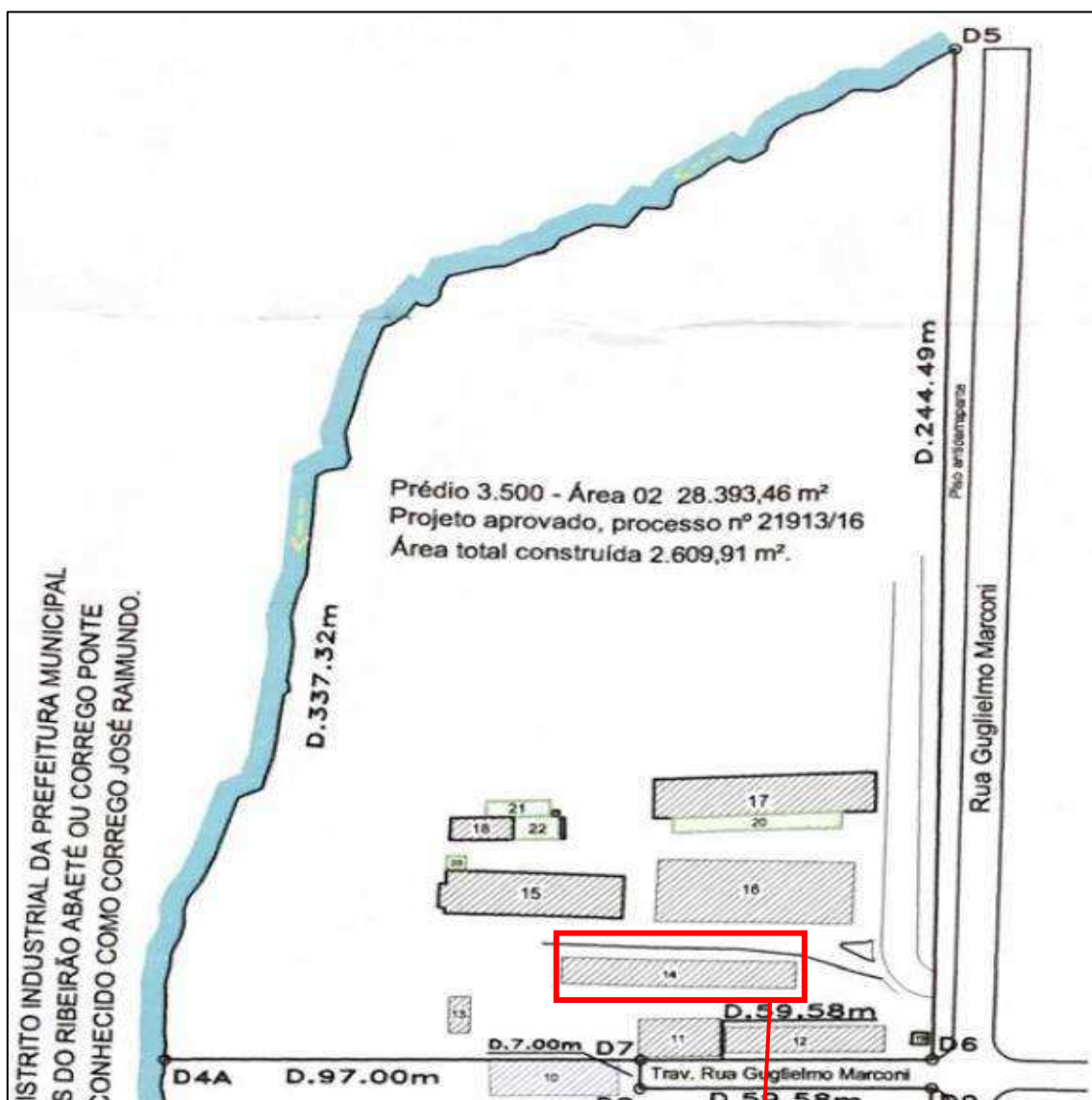
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ALMOJARIFADO

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



Consultoria Técnica Ltda.

18.1 Almojarifado – 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 [m ²]	385,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 3,20 m.

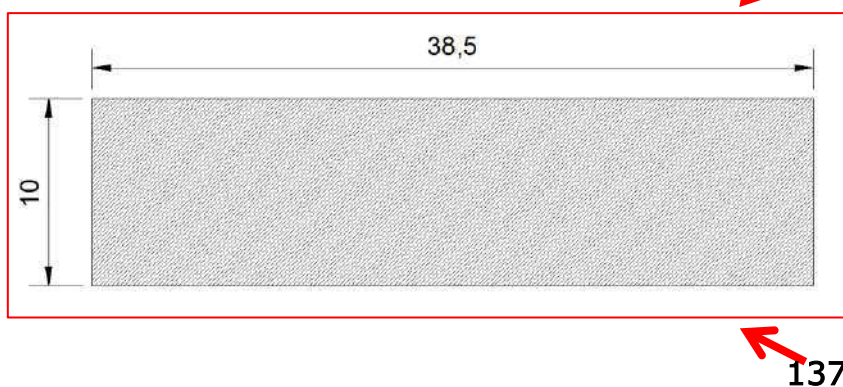
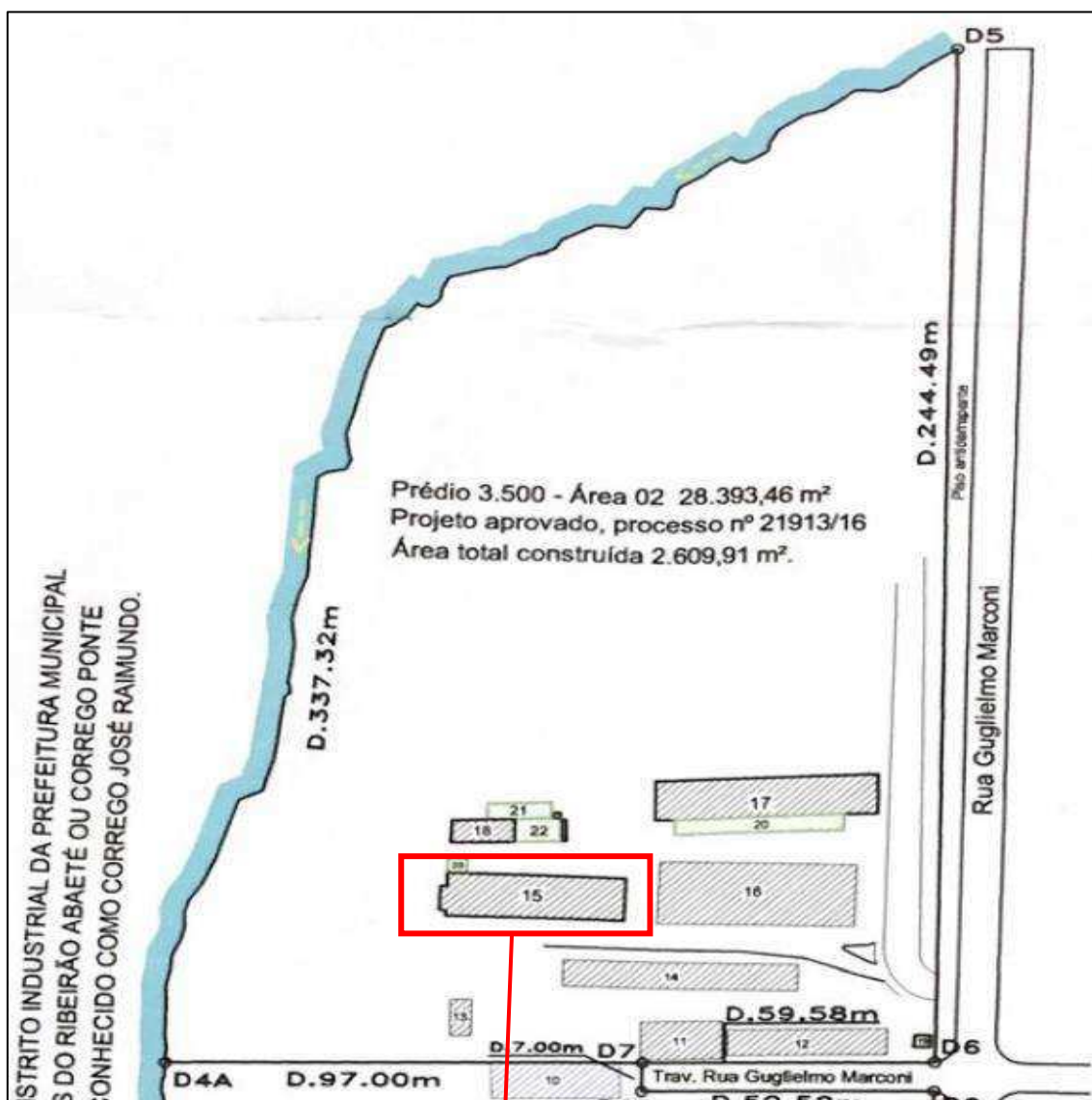
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS MANUTENÇÃO

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



Consultoria Técnica Ltda.

19.1 Manutenção – fotos: visão e numeral





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. Almojarifado 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 Obsolescimento - FOC	0,927
Área construída [m ²]	600,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 8,00 m.

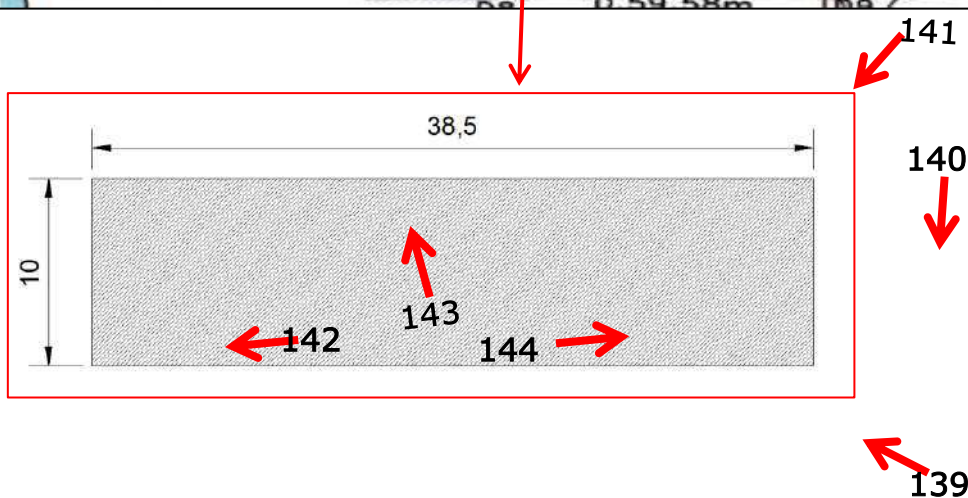
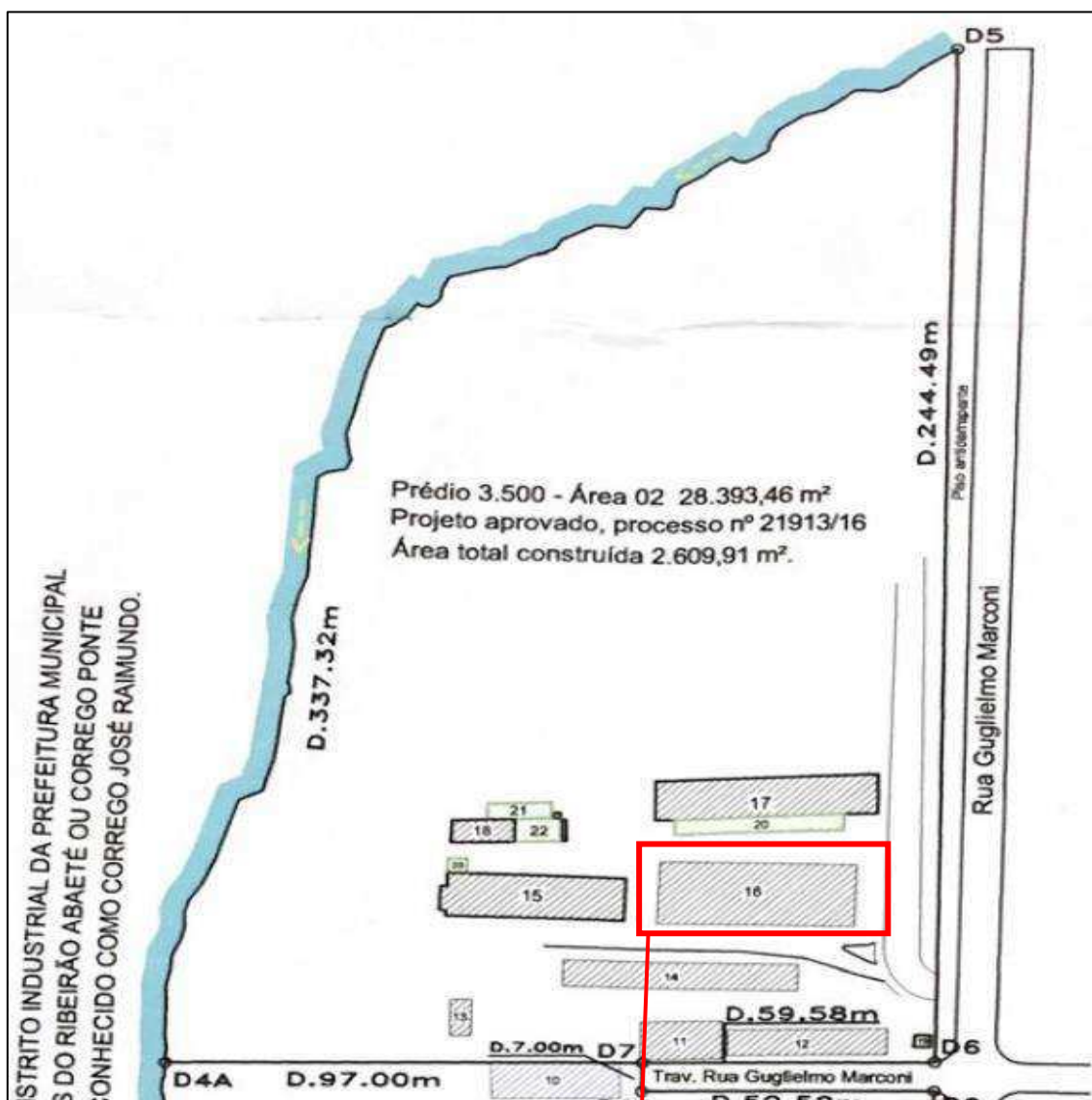
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ALMOJARIFADO

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



Consultoria Técnica Ltda.

20.1 Almojarifado Central





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 Obsolescimento - FOC	0,490
Área construída [m ²]	430,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,60 / 3,00 m.

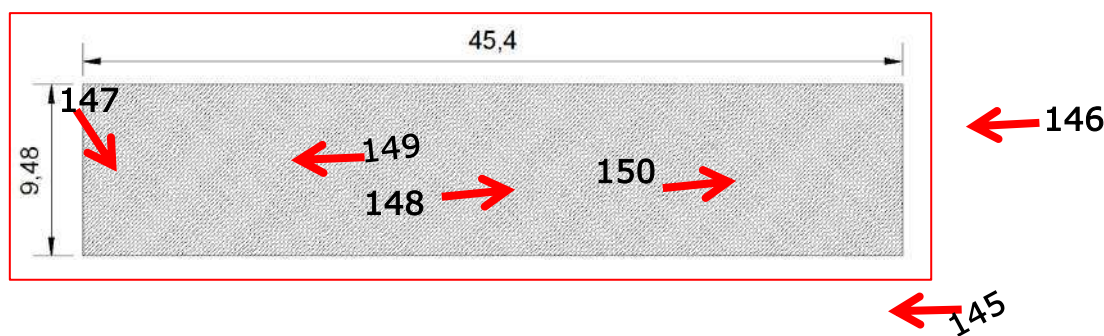
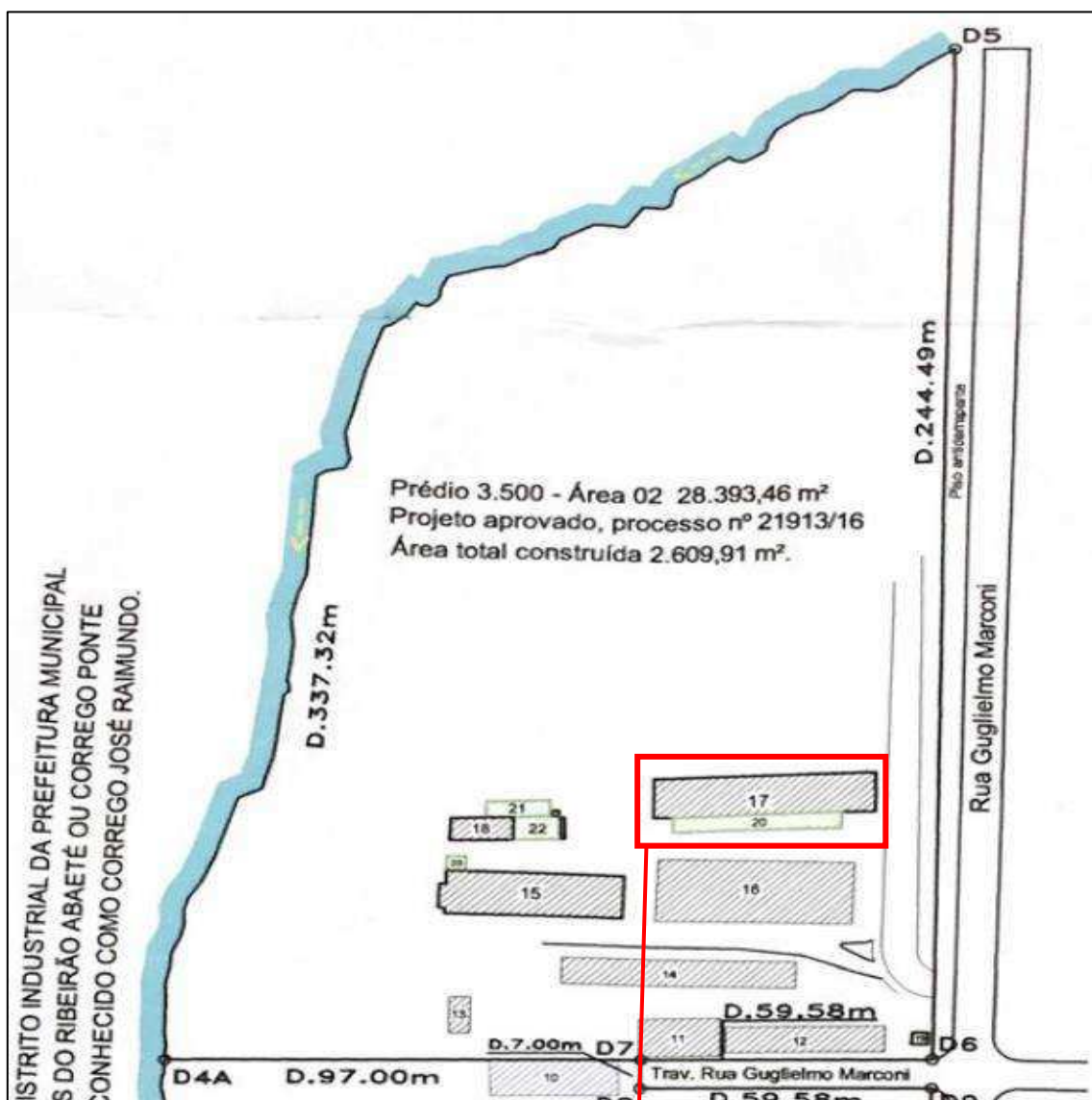
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS MANUTENÇÃO/REPAROS

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. Almojarifado 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 Obsolescimento - FOC	0,490
Área construída [m ²]	70,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,40 / 3,00 m.

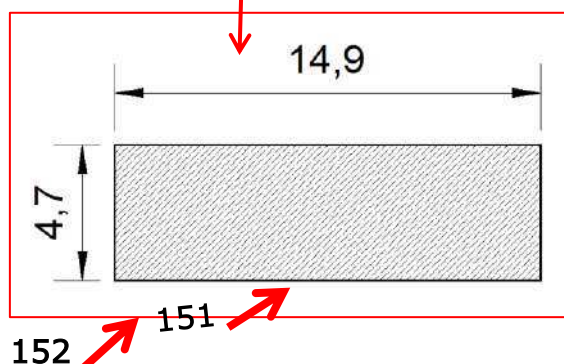
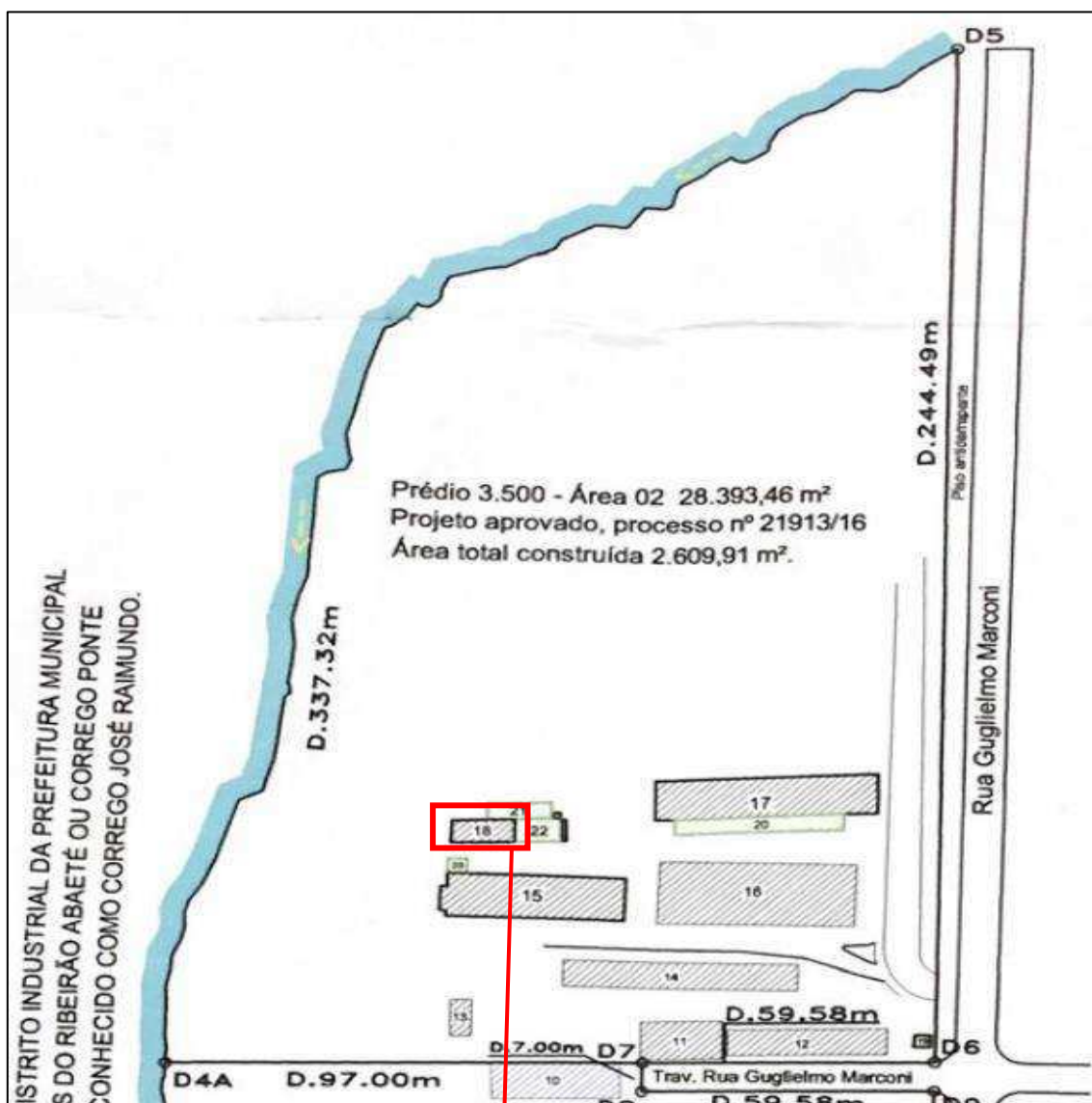
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DEPÓSITO

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 Obsolescimento - FOC	0,490
Área construída [m ²]	9,72 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,50 m.

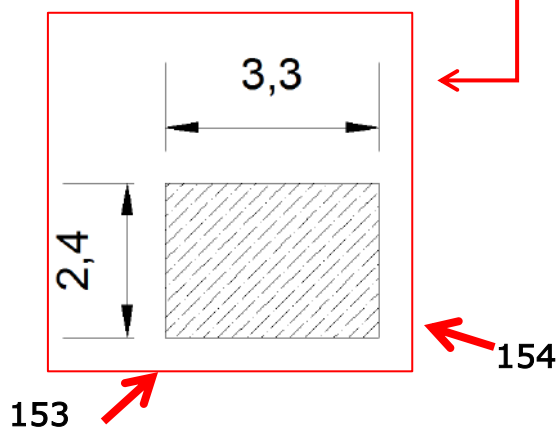
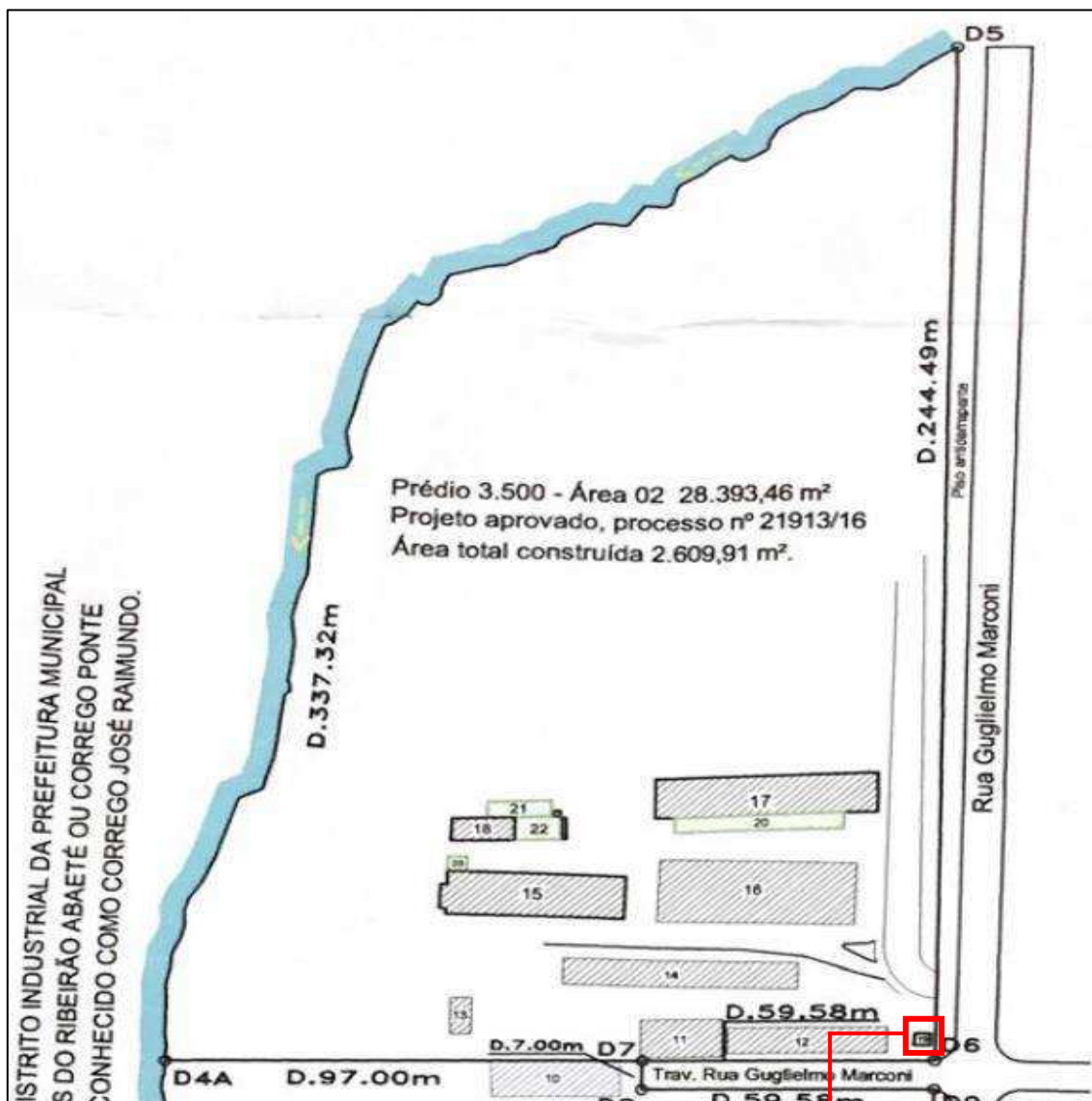
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PORTARIA 03

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 18:06, sob o número WTBT20701464763. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016225-90.2016.8.26.0625 e código 981E8CD.



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	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 Obsolescimento - FOC	0,363
Área construída [m ²]	130,00 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,30 / 2,70 m.

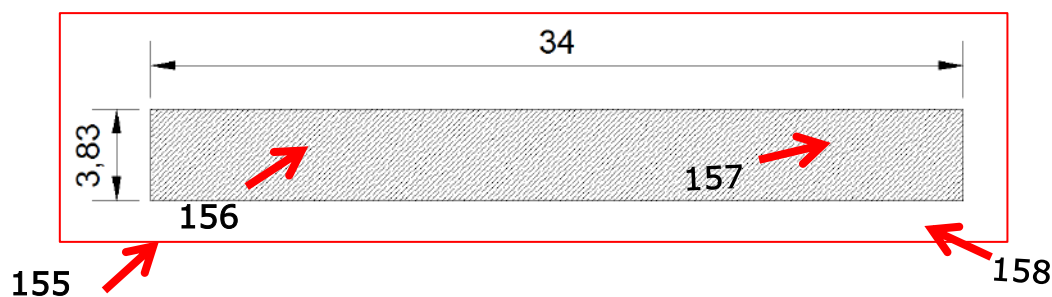
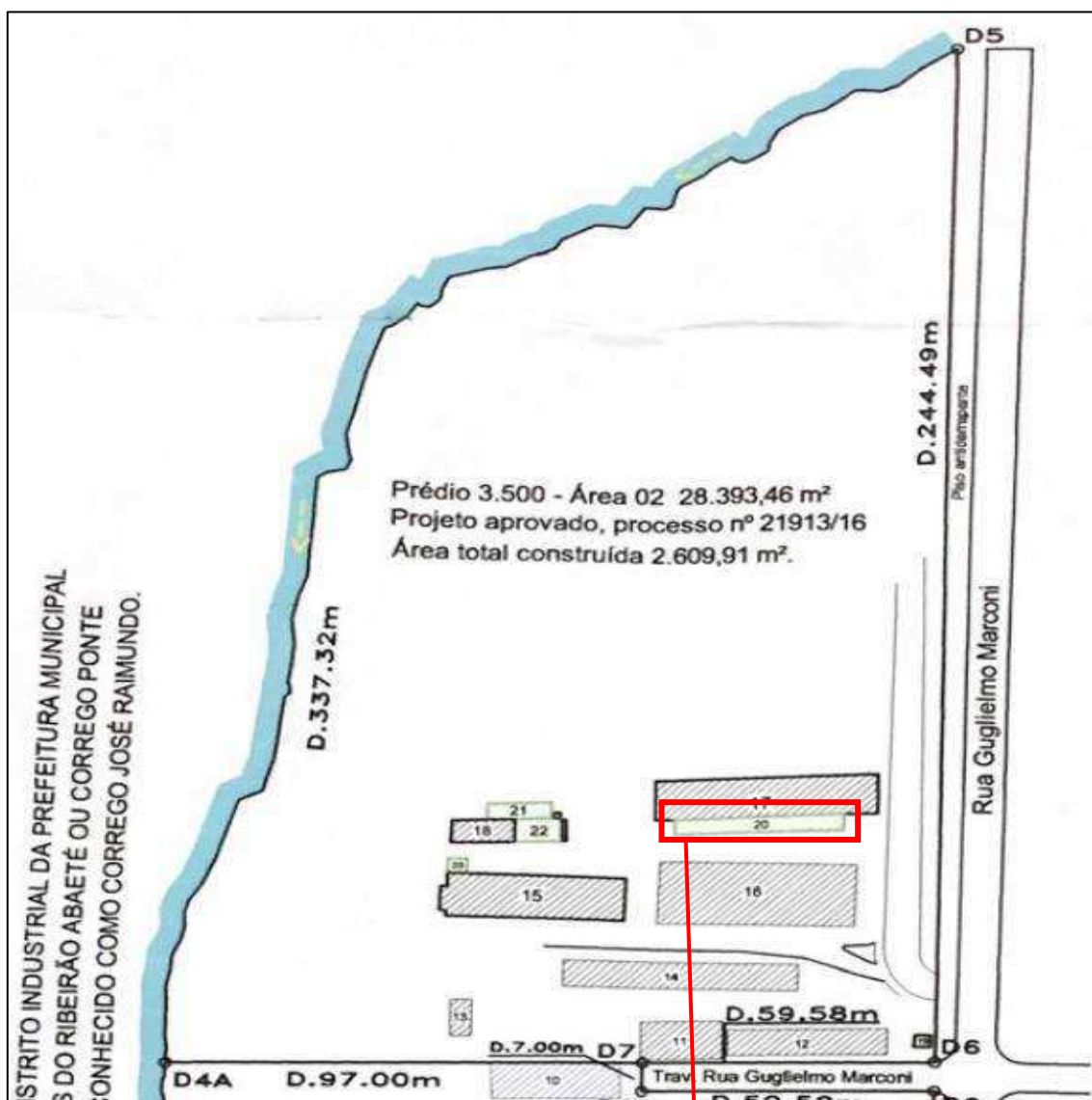
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

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	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 Obsolescimento - FOC	0,363
Área construída [m²]	51,56 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,20 / 2,50 m.

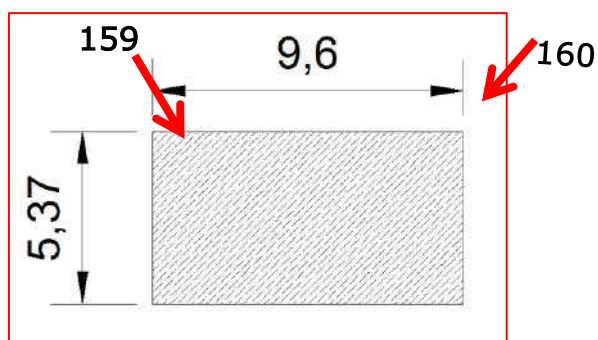
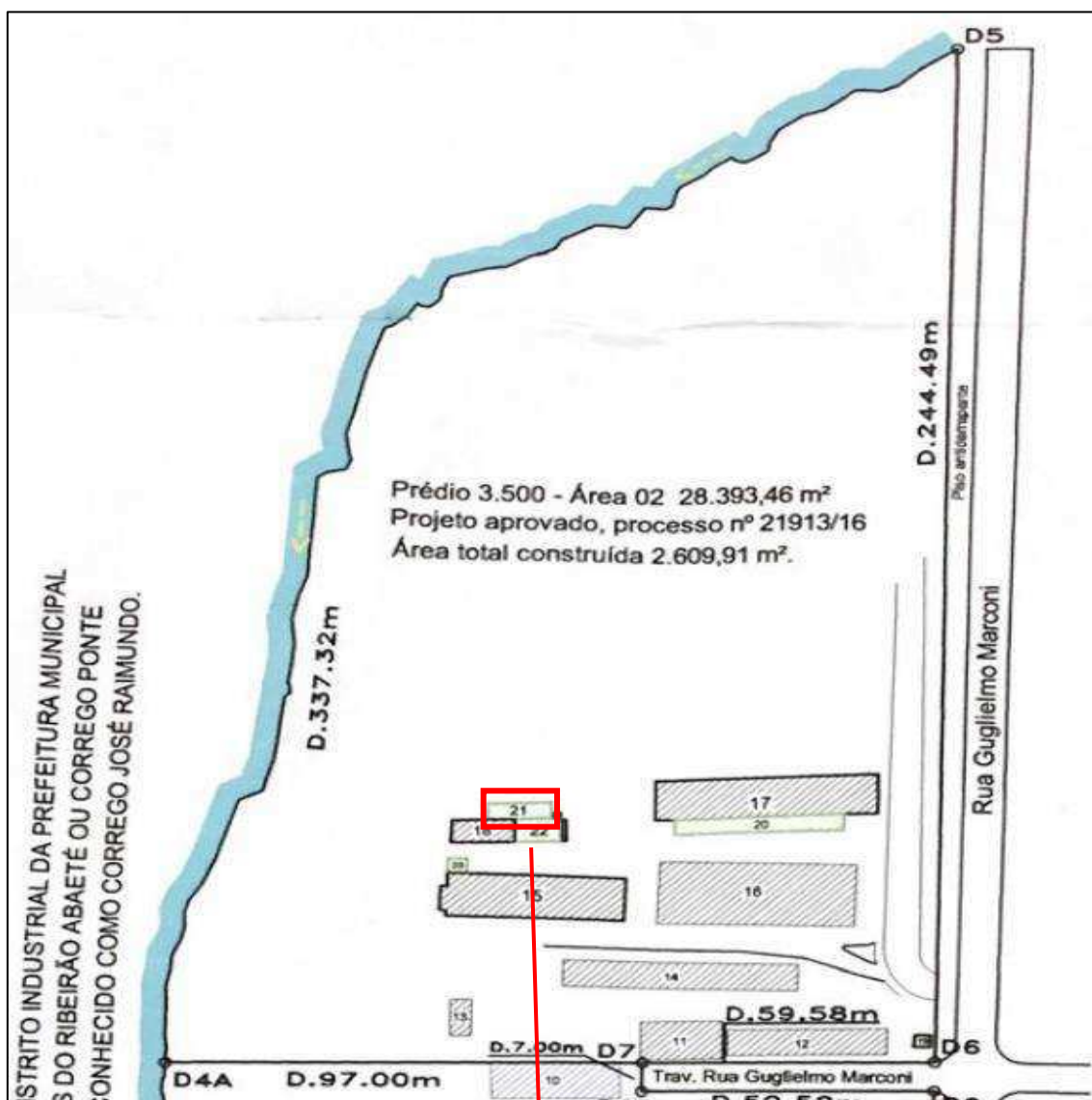
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

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	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]	53,75 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,20 / 2,50 m.

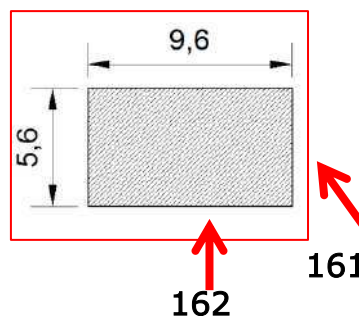
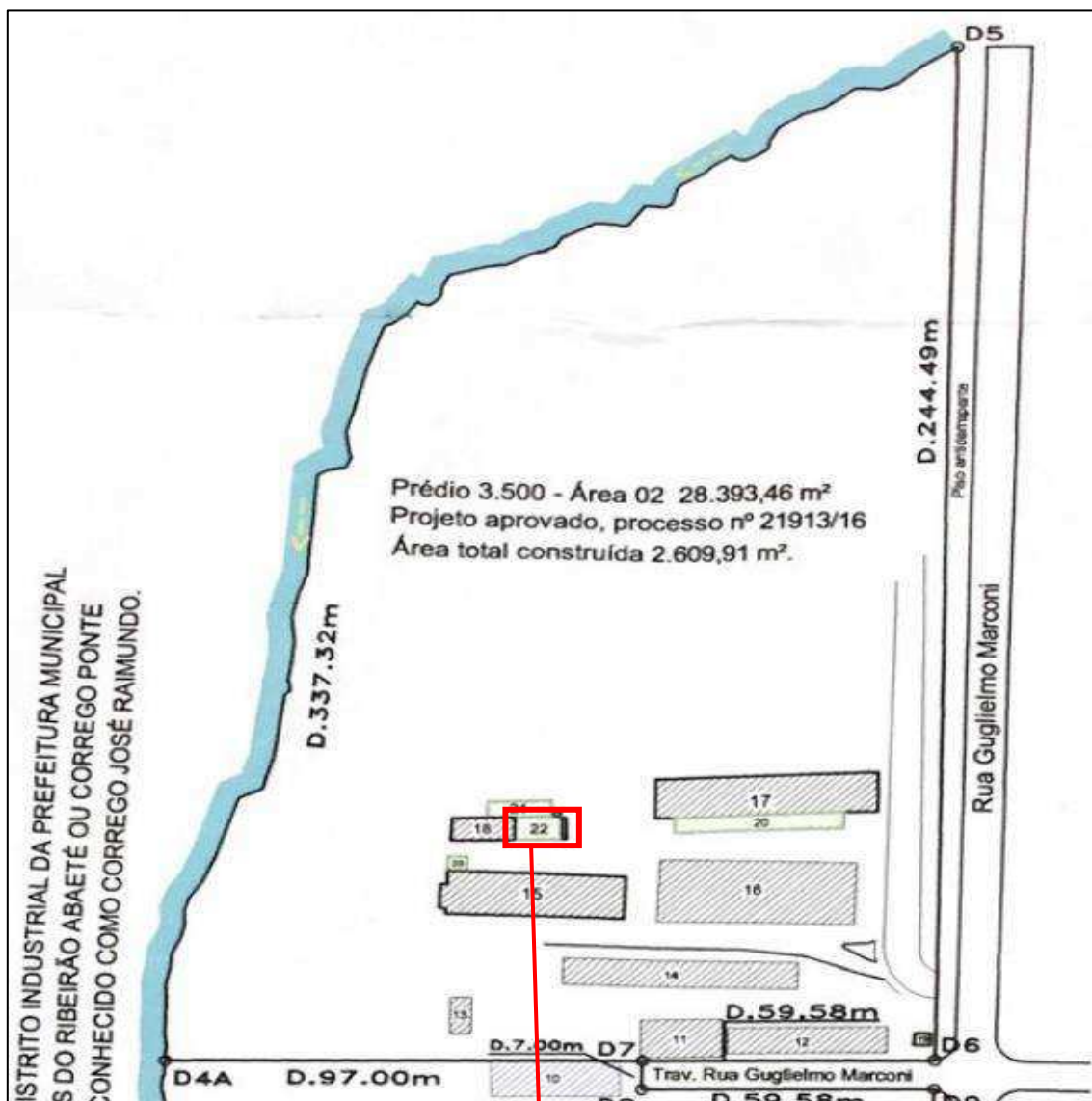
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

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.

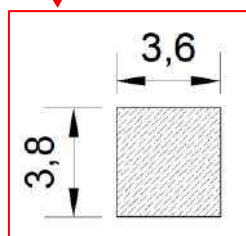
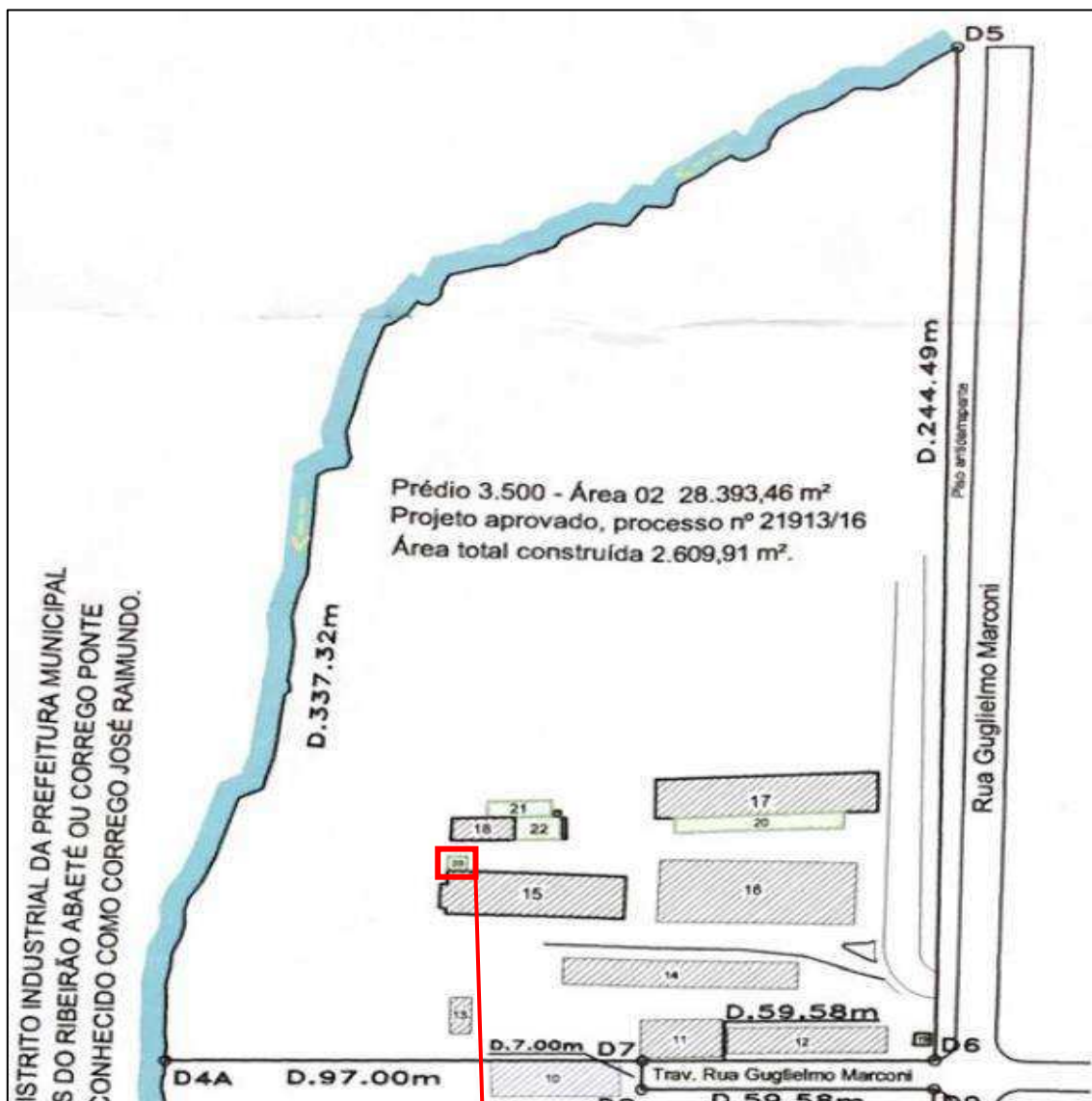
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS ABRIGO

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 [m ²]	107,75 m ²
Observação:	Pé-direito de 5,00 / 6,00 m.

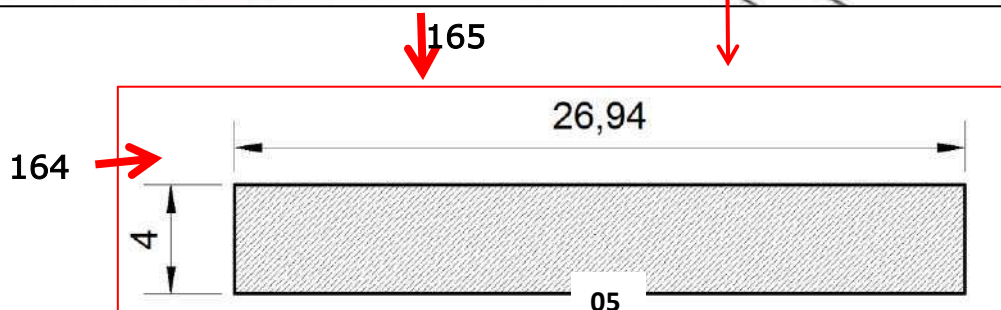
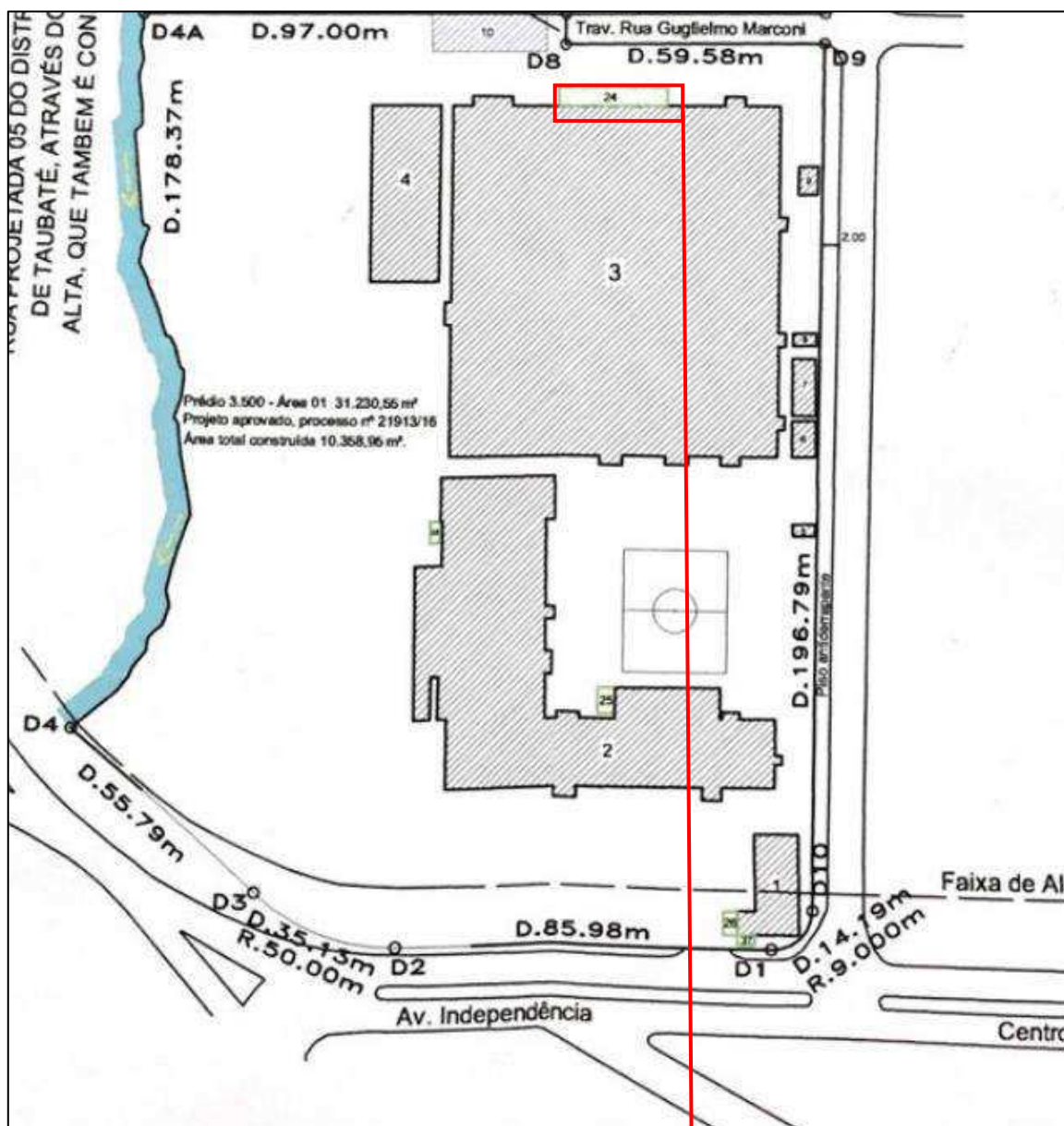
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

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 [m ²]	21,80 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,50 / 3,00 m.

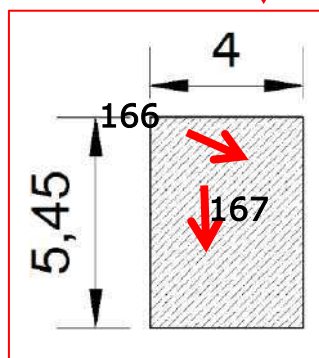
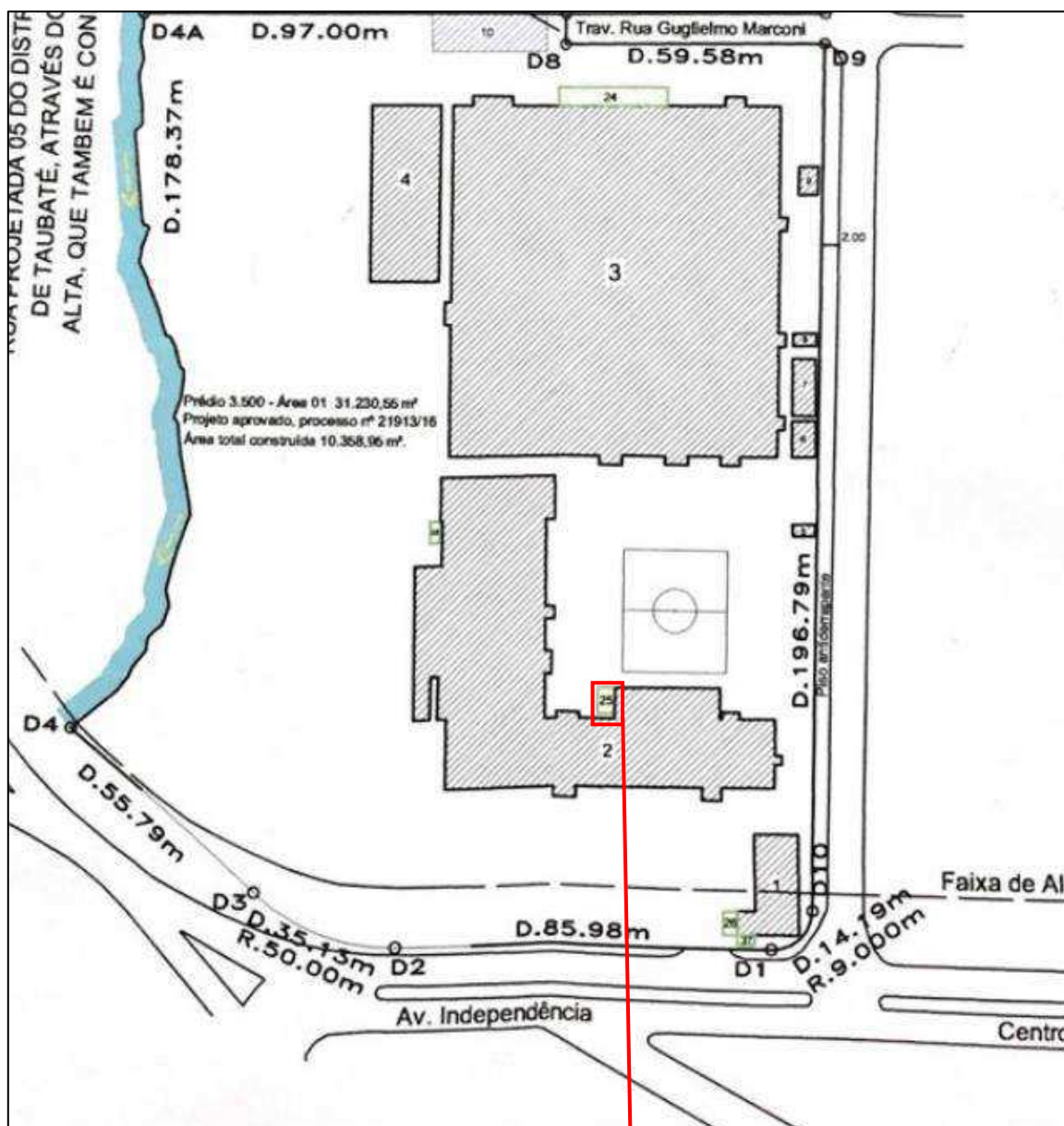
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

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 Obsolescimento - FOC	0,412
Área construída [m ²]	17,60 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,50 / 3,00 m.

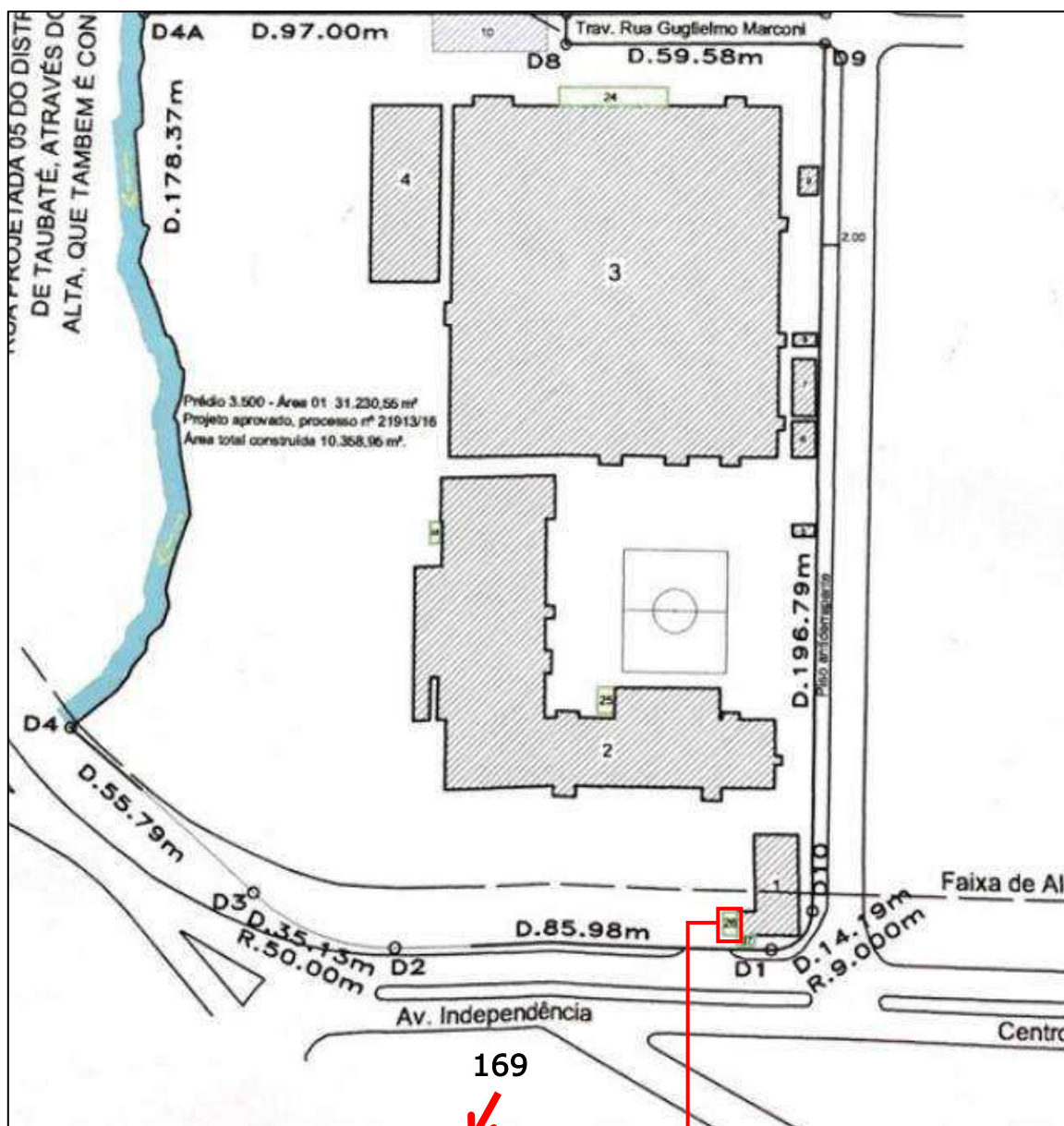
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

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



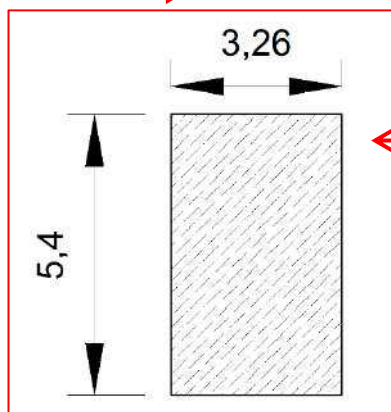
Consultoria Técnica Ltda.

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



168

169





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	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 [m ²]	12,20 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,50 / 3,00 m.

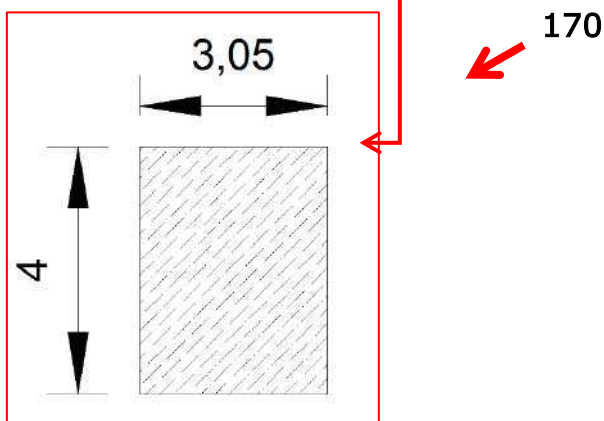
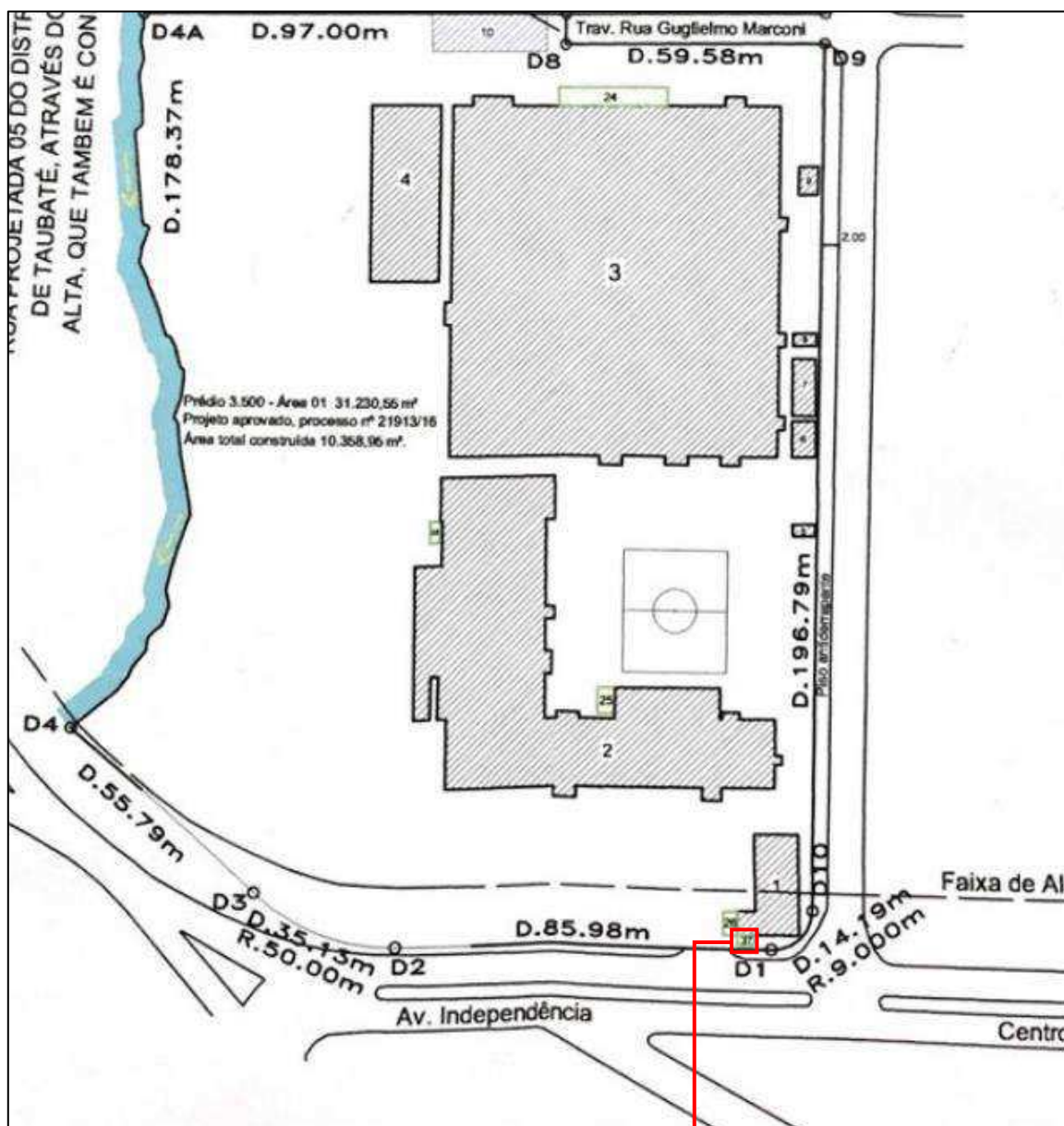
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

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



Consultoria Técnica Ltda.

31.1 Cobertura anexa a produção – fotos: visão e numeral



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2020 às 18:06, sob o número WTBT20701464763. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1016225-90.2016.8.26.0625 e código 981E8CD.



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 [m ²]	11,88 m ²
Observação:	Pé-direito de 2,50 / 3,00 m.

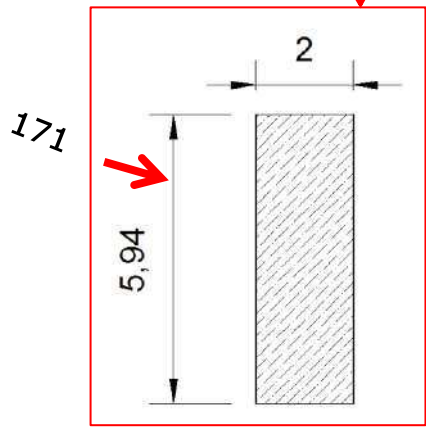
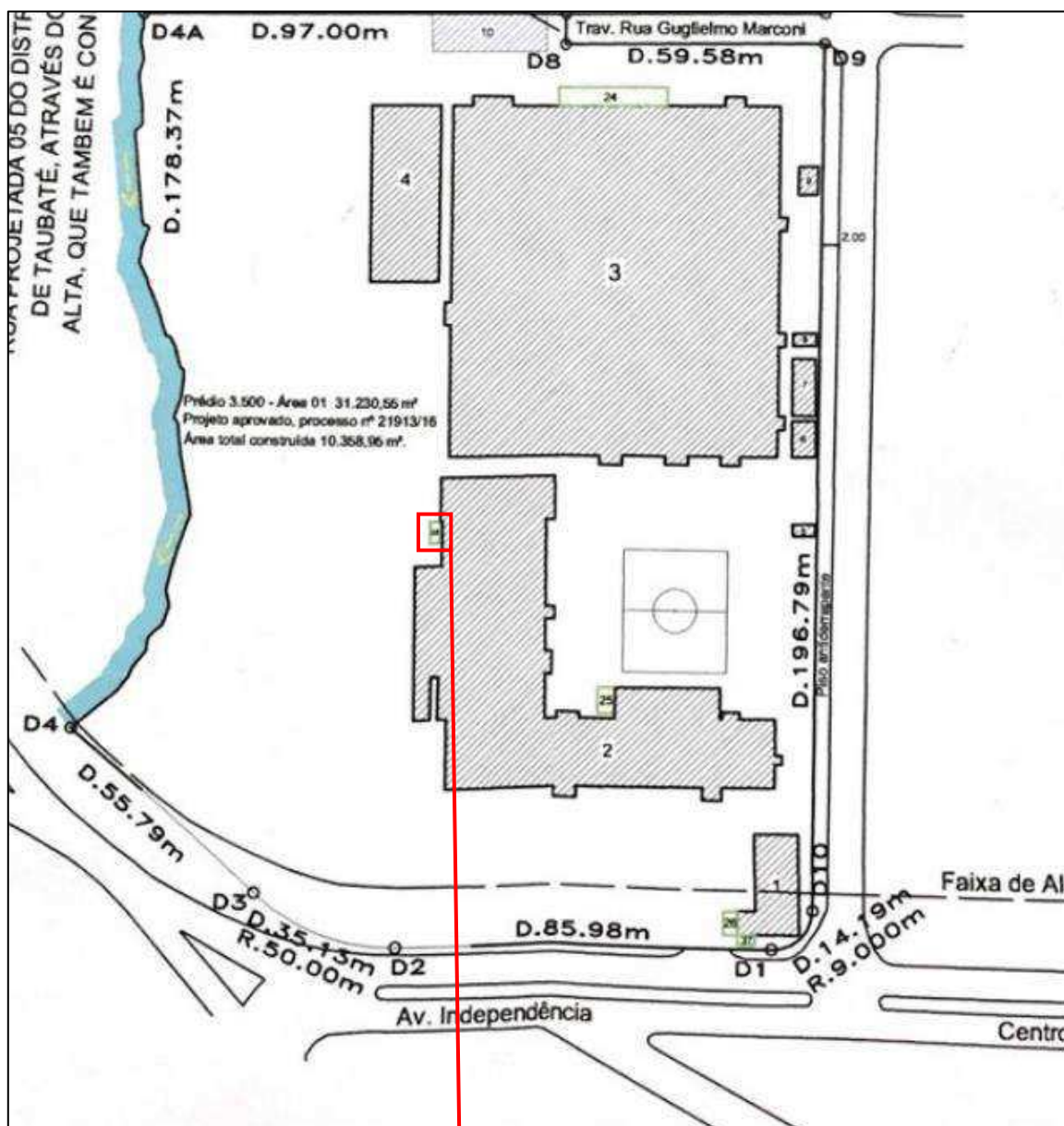
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS COBERTURA

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 [m ²]	1.900,00 m ²
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 Obsolescimento - FOC	0,705
Área [m]	615,00 m
Observação:	

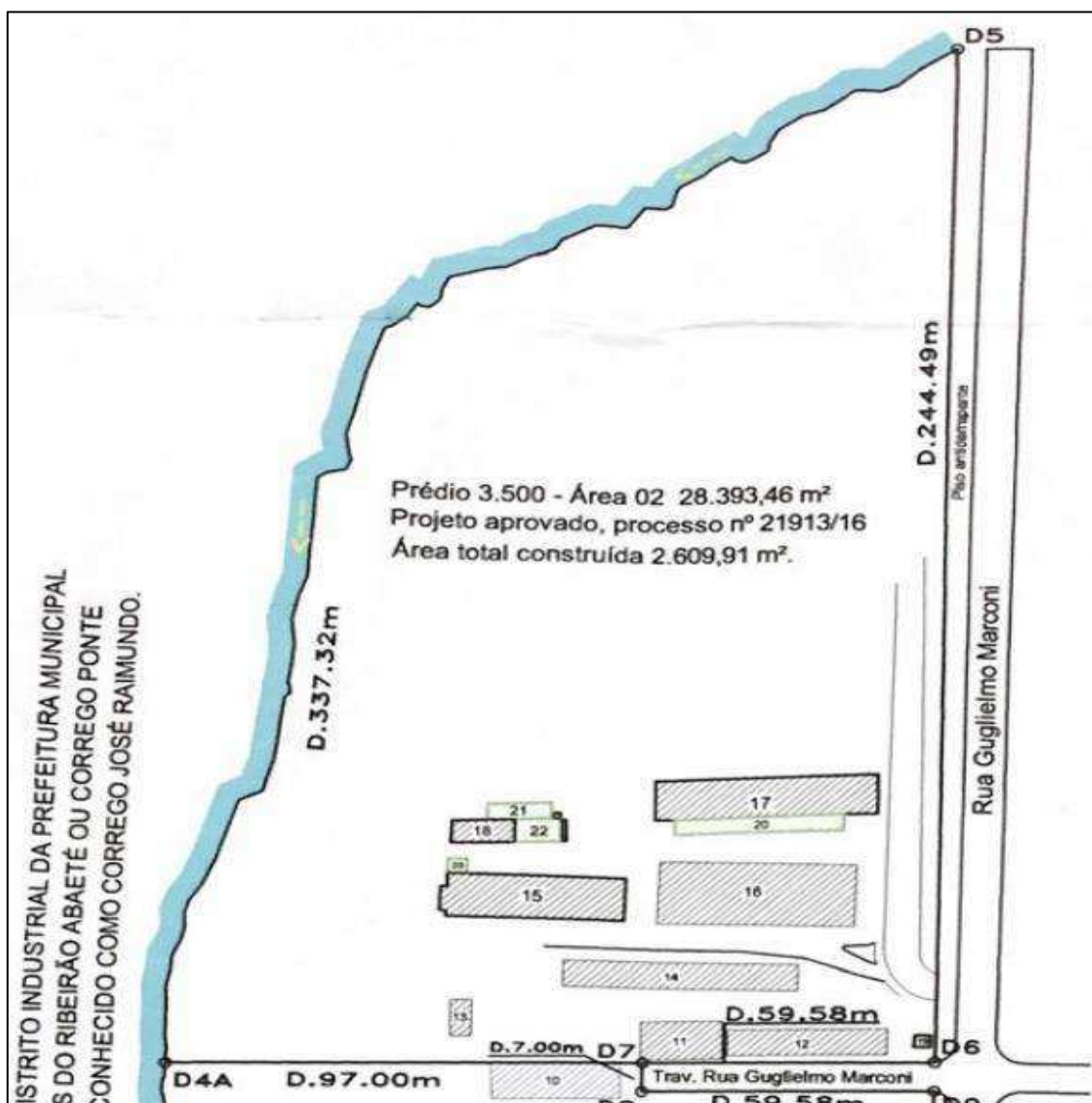
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS FECHAMENTOS

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 m ²
Observação:	

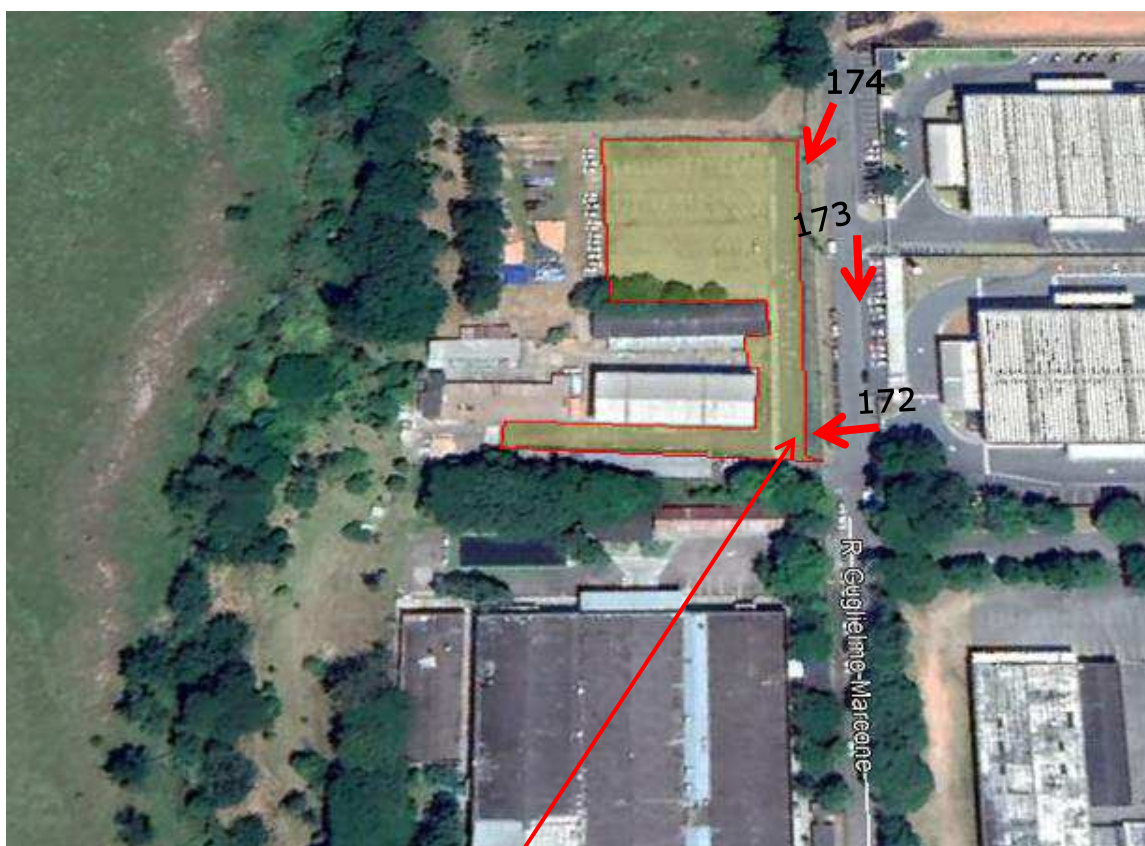
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS PAVIMENTAÇÃO

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 BENEFETORIAS								AMPX	
DARIMA - 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	Intervalelo	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	Galpão 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	Galpão 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	Galpão 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	Galpão 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	Galpão Econômico	Med	60	20	0,609	0,555	R\$ 1.468,15	R\$ 1.250,00	R\$ 6.900,00		
6	Arquivo	43,80	35	simples	Galpão 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	Galpão 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	Galpão 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	Galpão 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\$ 16.200,00	R\$ 159.084,00		
14	Poço Artesiano (m)	110,00	25	importantes			60	20		0,339	R\$ 480,00	R\$ 5.280,00	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

Rua Princesa Isabel, 363 – MAUÁ – SP - telefone [11] 97376-6364

email: amp210348@gmail.com



Consultoria Técnica Ltda.

Processo: 1016225-90.2016.8.26.0625		ANEXO V - VALORES DAS BENEFETORIAS											AMPX	
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	Intervale	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	0,595	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/Reparos	480,00	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

Prefeitura Municipal de Taubate
 Setor de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliarios
 Ficha Espelho - SCI - SERV. DE CADASTRO IMOBILIARIO - EXERCICIO 2020
 CUNHA - JOSE PEDRO DA CUNHA - SUPERVISOR TECNICO

Data: 20/07/2020:16:42:58

- 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.

- ENDERECO 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
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 Construcao	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

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.

- ENDERECO DE ENTREGA -

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

Bairro/Cidade : INDEPENDENCIA / TAUBATE - SP

- CARACTERISTICAS DO TERRENO -

Area terreno	Area Ocupada	Frente	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 Construcao	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	04 INDUSTRIAS
02 CLASSIFICACAO	02 BOM
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

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 tratativo n.69.792/2015.

SISIPTU

Prefeitura Municipal de Taubate
 Setor de Lançamento e Cadastro de Tributos Imobiliarios
 Ficha Espelho - SCI - SERV. DE CADASTRO IMOBILIARIO - EXERCICIO 2020
 CUNHA - JOSE PEDRO DA CUNHA - SUPERVISOR TECNICO

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

- DADOS CADASTRAIS -

INSCRICAO CADASTRAL/BC	MATRICULA	ULT. ATUALIZ.	COD. IMOVEL
3.4.040.051.001		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

- ENDERECO DE ENTREGA -

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

Bairro/Cidade : ITAIM BIBI / SAO PAULO - SP

- CARACTERISTICAS 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

- CARACTERISTICAS DA CONSTRUCAO -

Area Construida Princ.	Valor M2 do Terreno	Venal Terreno	Venal Construcao	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	04 INDUSTRIAS
02 CLASSIFICACAO	07 BARRACAO
04 ILUMINACAO	01 SIM
05 LIXO	01 SIM
06 CONSERVACAO	01 SIM
07 INCENDIO	01 SIM



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

SISIPTU

Prefeitura Municipal de Taubate
 Setor de Lancamento e Cadastro de Tributos Imobiliarios
 Ficha Espelho - SCI - SERV. DE CADASTRO IMOBILIARIO - EXERCICIO 2020
 CUNHA - JOSE PEDRO DA CUNHA - SUPERVISOR TECNICO

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

- DADOS CADASTRAIS

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

Complem.

- ENDERECO DE ENTREGA

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

Bairro/Cidade : SANTANA / PINDAMONHANGABA - SP

- CARACTERISTICAS DO TERRENO

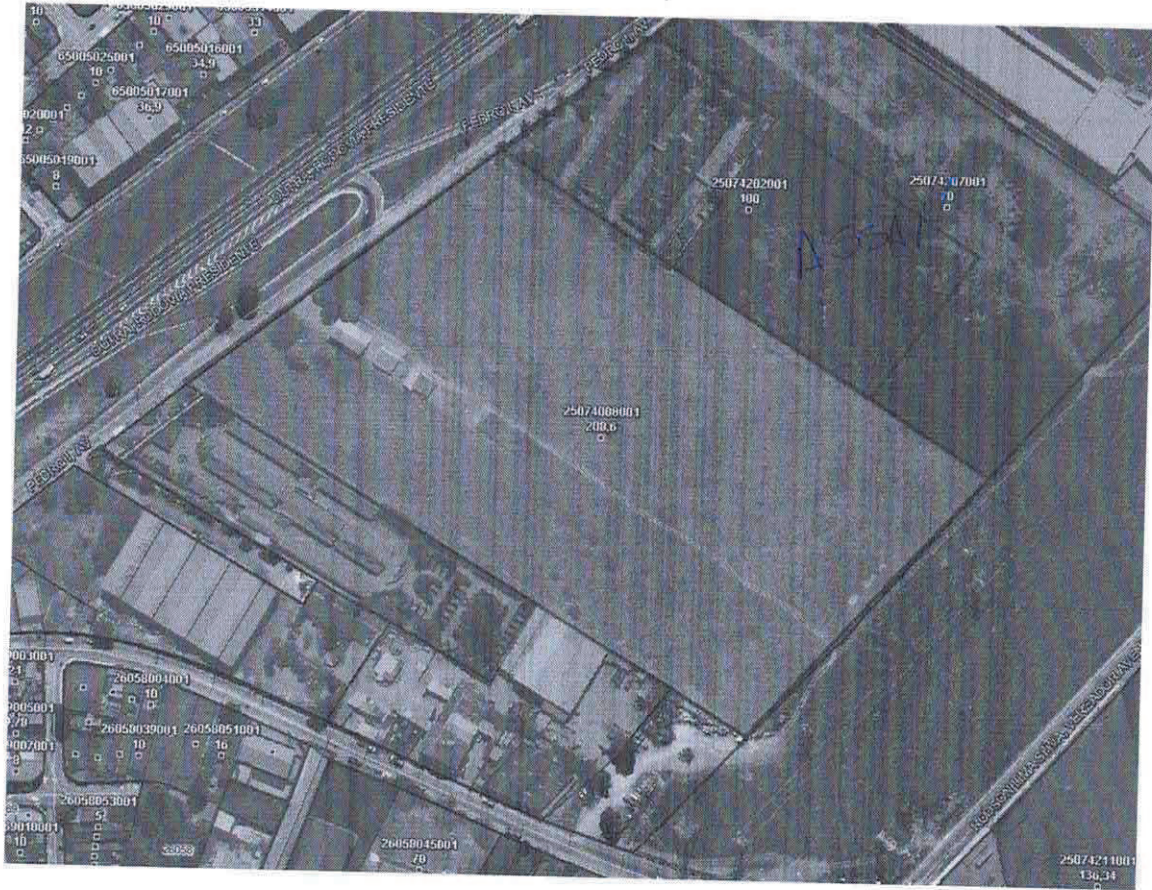
Area terreno	Area Ocupada	Frente	Fundos	L.Direito	L.Esquerda	Testada Ficticia	Area Total Construida
59.968,38	158,52	208,60	0,00	0,00	0,00	645,73	158,52

- CARACTERISTICAS DA CONSTRUCAO

Area Construida Princ.	Valor M2 do Terreno	Venal Terreno	Venal Construcao	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	01 PREDIOS RESIDENCIAIS
02 CLASSIFICACAO	04 POPULAR
04 ILUMINACAO	01 SIM
05 LIXO	01 SIM
06 CONSERVACAO	01 SIM
07 INCENDIO	01 SIM



SISIPTU

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 - JOSÉ 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

- ENDERECO 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 Construcao	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 DESTE 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 W6666 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