



São Paulo, 26 de outubro de 2018.

*SOLICITANTE:*

**ARMCO do Brasil S.A.**

Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 2.705  
Jacareí - SP

*AVALIANDO:*

**ARMCO do Brasil S.A. – Unidade VP**

Rua Zacarias Alves de Melo nº 180 com Av. Dr. Francisco Mesquita, nº 1.575 – Vila Prudente  
São Paulo – SP

*FINALIDADE:*

**Determinação do valor justo de Mercado**

*OBJETO:*

**Terreno, edificações e benfeitorias.**

Prezados Senhores,

De acordo com vossa autorização, procedemos à avaliação do imóvel a valor atual de mercado, matrícula nº 145.583, cuja área de terreno é de 48.726,50 m<sup>2</sup> e área construída de 36.575,96 m<sup>2</sup> de propriedade da empresa **ARMCO do Brasil S.A.** A avaliação inclui uma vistoria caracterizando o imóvel e demais bens, a região onde o imóvel está inserido, bem como, pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando.

É importante esclarecer que os valores aqui expressos foram apurados em absoluta observância às Normas de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, normas NBR 14.653-2/04 e NBR 14.653-3/04, IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ASA – American Society of Appraisers organismos que regulamentam e fixam as diretrizes para avaliação de bens, de seus rendimentos e direitos.

Os valores e resultados desta avaliação devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

A **TRUST CONSULTORIA E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES** apresenta suas conclusões através do seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



Para tanto o laudo desenvolver-se-á na seguinte seqüência:

## 1 - SUMÁRIO DE VALORES

- 1.1 - Valor de mercado Vm
- 1.2 - Definição dos Valores Apurados

## 2 – VISTORIA E AVALIAÇÃO

### 2.1 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOCAL

### 2.2 – TERRENO

- 2.2.1 - Descrição
- 2.2.2 - Metodologia de Avaliação
- 2.2.3 - Cálculo do Valor do Terreno

### 2.3 – EDIFICAÇÕES E/OU BENFEITORIAS

- 2.3.1 - Descrição
- 2.3.2 - Metodologia de Avaliação
- 2.3.3 - Cálculo do Valor das Edificações e benfeitorias

### 2.4 – VALOR DO IMÓVEL

## 3 – ENCERRAMENTO

Acompanham este laudo os seguintes anexos:

- Anexo n.º 01** Pesquisa de valores para a determinação do valor unitário do terreno
- Anexo n.º 02** Documentação do imóvel

## 1 – SUMÁRIO DE VALORES

### 1.1 – VALOR DE MERCADO

**Vm = R\$ 94.012.000,00**

(Noventa e quatro milhões e doze mil reais)

A documentação fornecida pela contratante e utilizada na elaboração do presente Laudo, representada por títulos de propriedade, projetos, plantas, etc., foi considerada por nós como fidedigna.

Nesse sentido não foi procedida nenhuma pesquisa sobre títulos de domínio dos bens avaliados, ou da existência de litígio ou ônus sobre os mesmos.

A **TRUST CONSULTORIA E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES** não têm nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos ativos avaliados.



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO

### 1.2 – DEFINIÇÃO DOS VALORES APURADOS

#### Custo de Reprodução

É o máximo valor que um bem móvel ou imóvel poderá ter, quando adquirido diretamente do fabricante, revendedor, representante comercial ou quando projetado e fabricado para uma finalidade específica ou ainda quando construído/reproduzido (edificações). Caso o bem objeto da avaliação estiver descontinuado ou fora de linha, será feita uma analogia por um bem atualmente em fabricação dotado de especificações técnicas, funcionais, capacidade de produção e outras características similares ao mesmo ou pelo custo de reprodução para edificações. Serão agregados ao Valor de Reposição/Reprodução, os impostos incidentes e custos de seguro, frete, instalação e montagem.

O Custo de Reposição, é o referencial inicial para determinar todo e qualquer valor para o qual se proponha a avaliação.

#### Valor Atual de Mercado

O **Valor de mercado** é assim definido de acordo com a ABNT (NBR 14.653-1) - Associação Brasileira de Normas Técnicas e o IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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



Ou seja:

"O valor de mercado do imóvel é único; muito embora existam outros valores para o mesmo imóvel, dependendo da finalidade da avaliação."

Implicita nesta definição está à concretização da venda numa data especificada, com a passagem do título dominial do vendedor para o comprador sob as seguintes condições:

- Comprador e vendedor tipicamente motivados;
  - Ambas as partes bem informadas ou bem assessoradas e cada qual agindo de acordo com seus melhores interesses;
- Concessão de um tempo razoável para a exposição no mercado aberto;
- Pagamento à vista ou equivalente;
  - Facilidades ou financiamento, se existentes, nos prazos geralmente encontrados na comunidade, à data específica, e comum para o tipo de propriedade, na região onde está situada;
- Preço expressando a consideração normal para a propriedade vendida, sem influência de quantias financiadas especiais ou prazos, serviços, taxas, custos ou créditos envolvidos na transação.

Não fora determinado na presente avaliação o valor de venda forçada ou de liquidação.

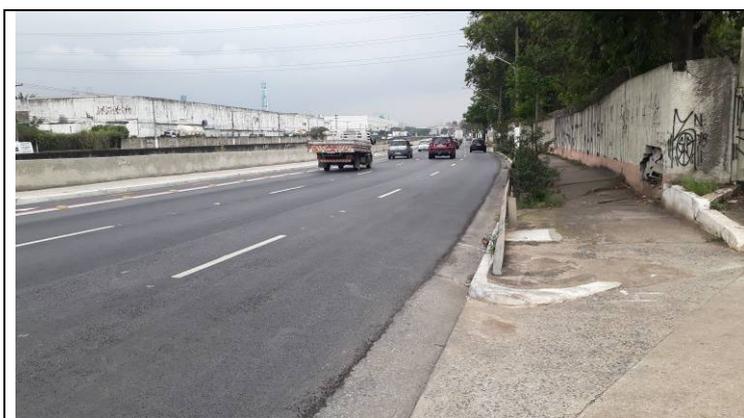
## 2 – VISTORIA E AVALIAÇÃO

### 2.1 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOCAL

O imóvel objeto localiza-se à Rua Zacarias Alves de Melo nº 180 com Av. Dr. Franciso Mesquita, 1.575 – Vila Prudente, Município de São Paulo, estado de SP.

#### CARACTERÍSTICA DE OCUPAÇÃO DO LOCAL

O local onde está situado o imóvel avaliando possui características de ocupação mista, sendo ocupada basicamente por imóveis industriais além de comércio de âmbito local, postos de gasolina e residências. O local apresenta nível sócio-econômico médio e é dotado de completa infra-estrutura urbana.



VISTA DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A via para a qual o imóvel faz frente é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- |                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| ☞ calçamento em asfalto | ☞ rede de energia elétrica |
| ☞ rede de telefone      | ☞ rede de água             |
| ☞ coleta de lixo        | ☞ iluminação pública       |
| ☞ correio               | ☞ transporte coletivo      |

“região localizando o imóvel avaliando”.



A Av. Dr. Francisco Mesquita que dá acesso ao imóvel avaliando (a Rua Zacarias Alves de Melo, também dá acesso ao imóvel), é uma via expressa de tráfego intenso, possui três pistas de rolamento em cada sentido com pavimentação em asfalto em condições de tráfego permanente com traçado quase retilíneo.



## 2.2 – TERRENO

### 2.2.1 – DESCRIÇÃO

O terreno avaliando possui formato irregular, topografia plana em terraplanagem, com leve inclinação nas vias de circulação interna. As frações ideais avaliadas apresentam as seguintes áreas:

**Área: 48.726,50 m<sup>2</sup>**

### 2.2.2 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O terreno será avaliado com base no "Método Comparativo de Dados de Mercado", através de pesquisa de terrenos a venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

Conforme preceituado nas Normas de Avaliação, os elementos comparativos serão homogêneos para a situação paradigma através do tratamento recomendado para cada situação.

O nível de precisão atingido, conforme a ABNT / NBR 14.653-2/04 - NBR 14.653-3/04, foi o de “Grau III”.



### 2.2.3 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando.

Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local ou constantes do nosso banco de dados, encontram-se descritos e analisados em anexo.

Com o fim de homogeneizá-los, foi aplicado o seguinte tratamento:

Valor a Vista: Quando for o caso, conversão de valor a prazo em valor a vista aplicando-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira com as taxas de juros vigentes à época da avaliação.

Atualização: Os valores serão atualizados, quando necessário para a data do laudo, através dos índices fornecidos pela FIPE - FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS da USP. No presente caso, não será necessário proceder-se à atualização dado que o valor das ofertas é válido para a data do Laudo.

Fator proporção de áreas: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30\%}$$

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30\%}$$

Transporte por Localização: Os valores das ofertas dos elementos comparativos serão transportados para o local do imóvel avaliando através dos índices de homogeneização e equivalência, calculados na tabela constante do anexo. Tais índices levam em consideração os melhoramentos públicos existentes, condições de topografia, nível de atividade do comércio local e nível sócio econômico de ocupação, além de outros eventuais fatores de influência. O índice de transporte para o local avaliando é 146,00.

Redução de Oferta: Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes.

Depois de analisados os elementos comparativos, respeitando o intervalo da variação de 30% ao redor da média aritmética inicial, o valor unitário encontrado foi:

**R\$ 1.911,44/m<sup>2</sup>**

Os terrenos de ocupação semelhante à do imóvel avaliando, têm seu valor dado pela multiplicação direta do valor unitário de pesquisa pela área avalianda, desconsiderando-se fatores corretivos, relativos à testada e profundidade ou ocorrência de mais de uma frente, pois, o que importa, é que suas dimensões comportem a implantação do projeto desejado.

O valor do terreno será dado pela expressão:



$$Vt = At \times Vu$$

Onde:

Vt	:	Valor do terreno	
At	:	Área do terreno	48.726,50
Vu	:	Valor unitário de pesquisa	R\$ 1.911,44

Substituindo-se na expressão:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vt = 48.726,50 \times R\$ 1.911,44$$

$$Vt = R\$ 93.137.781,00$$

(Noventa e três milhões cento e trinta e sete mil setecentos e oitenta e um reais)

## 2.3 – EDIFICAÇÕES E/OU BENFEITORIAS

### 2.3.1 - Descrição

#### EDIFICAÇÕES E/OU BENFEITORIAS

As edificações e benfeitorias avaliadas, possuem tipologias múltiplas todas voltadas a abrigar espaços de atividades industriais e afins, tais como, escritórios, galpões, unidades de transformação, etc;

Serão descritas separadamente em forma de bloco e apresentam as seguintes características construtivas e detalhes de acabamento:

#### EDIFICAÇÃO Nº 01

<b>ADC Armco</b>	 
<b>Utilização</b>	: ADC Armco com quadra poliesportiva
<b>Nº Pavimentos</b>	: 02
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;
<b>Pé Direito</b>	: Max 12,00 m;
<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;
<b>Cobertura</b>	: Telha de zinco galvanizada e arcos de concreto;
<b>Piso</b>	: Concreto e tacos de madeira;
<b>Paredes</b>	: Alvenaria argamassada com pintura a látex;
<b>Forro</b>	: Laje (parcial);
<b>Portas</b>	: Madeira e ferro;
<b>Esquadrias</b>	: Ferro/vidro;
<b>Área Construída</b>	: <b>2.414,82, m<sup>2</sup></b>

**EDIFICAÇÃO Nº 02**

<b>DEPÓSITO RESÍDUOS REFEITÓRIO</b>	<b>DE DO</b>		
<b>Utilização</b>		: Coleta de resíduos do refeitório e outras áreas	
<b>Nº Pavimentos</b>		: 01	
<b>Fundação</b>		: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>		: 2,80 m;	
<b>Estrutura</b>		: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>		: Laje sobre estrutura de concreto;	
<b>Piso</b>		: Cerâmico;	
<b>Paredes</b>		: Alvenaria argamassada com pintura a látex;	
<b>Forro</b>		: NT;	
<b>Portas</b>		: Alumínio;	
<b>Esquadrias</b>		: Alumínio;	
<b>Área Construída</b>		: <b>29,10 m<sup>2</sup></b>	

**EDIFICAÇÃO Nº 03**

<b>PREDIO REFEITÓRIO VESTIÁRIOS</b>	<b>DO E</b>		
<b>Utilização</b>		: Cozinha, refeitório e vestiários	
<b>Nº Pavimentos</b>		: 02	
<b>Fundação</b>		: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>		: 2,20 m/pav;	
<b>Estrutura</b>		: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>		: Telhas zinco de galvanizadas sobre estrutura de madeira e concreto;	
<b>Piso</b>		: Cerâmico;	
<b>Paredes</b>		: Alvenaria com acabamento látex e azulejos;	
<b>Forro</b>		: PVC;	
<b>Portas</b>		: Alumínio e madeira;	
<b>Esquadrias</b>		: Alumínio e ferro;	
<b>Área Construída</b>		: <b>1.088,95 m<sup>2</sup></b>	



**EDIFICAÇÃO Nº 04**

<p><b>RESERVATÓRIO DE AGUA ELEVADO</b></p>	
<p><b>Utilização</b> <b>Nº Pavimentos</b> <b>Fundação</b> <b>Pé Direito</b> <b>Estrutura</b> <b>Cobertura</b> <b>Piso</b> <b>Paredes</b> <b>Forro</b> <b>Portas</b> <b>Esquadrias</b> <b>Área Construída</b></p>	<p>: Reservatório de água industrial, potável e incêndio (1.000 m<sup>3</sup>) : NT : Concreto armado; : Altura aproximada 25 m; : Concreto armado; : Laje; : Concreto; : Concreto; : NT; : Ferro; : Ferro; : 90,00 m<sup>2</sup></p>

**EDIFICAÇÃO Nº 05**

<p><b>CISTERNA</b></p>	
<p><b>Utilização</b> <b>Nº Pavimentos</b> <b>Fundação</b> <b>Pé Direito</b> <b>Estrutura</b> <b>Cobertura</b> <b>Piso</b> <b>Paredes</b> <b>Forro</b> <b>Portas</b> <b>Esquadrias</b> <b>Área Construída</b></p>	<p>: Cisterna água potável e industrial (cap 766 m<sup>3</sup>) : NT : Concreto armado; : 4,00 m; : Concreto armado; : Estrutura de concreto; : Concreto armado; : Concreto armado; : NT; : NT; : NT; : 40,00 m<sup>2</sup></p>

## EDIFICAÇÃO Nº 06

<b>TORRE DE RESFRIAMENTO (BASE)</b>		
	<b>Utilização</b> : Base para torre de resfriamento (30 m <sup>3</sup> ) <b>Nº Pavimentos</b> : NT <b>Fundação</b> : Concreto armado; <b>Pé Direito</b> : NT; <b>Estrutura</b> : Concreto armado; <b>Cobertura</b> : NT; <b>Piso</b> : Concreto armado; <b>Paredes</b> : Concreto armado; <b>Forro</b> : NT; <b>Portas</b> : NT; <b>Esquadrias</b> : NT; <b>Instalações</b> : NT; <b>Área Construída</b> : <b>30,00 m<sup>2</sup></b>	

## EDIFICAÇÃO Nº 07

<b>DEPÓSITO DE CILINDROS GASES</b>		
	<b>Utilização</b> : Depósito cilindros de gases industriais (aberto) <b>Nº Pavimentos</b> : NT <b>Fundação</b> : Concreto armado; <b>Pé Direito</b> : NT; <b>Estrutura</b> : Concreto armado; <b>Cobertura</b> : NT; <b>Piso</b> : Concreto armado; <b>Paredes</b> : Fechamento tela grossa metálica; <b>Forro</b> : NT; <b>Portas</b> : Ferro; <b>Esquadrias</b> : Ferro; <b>Área Construída</b> : <b>30,00 m<sup>2</sup></b>	

## EDIFICAÇÃO Nº 08

<b>DEPÓSITO DE INFLAMÁVEIS</b>		
	<b>Utilização</b> : Depósito de inflamáveis <b>Nº Pavimentos</b> : 01 <b>Pé Direito</b> : 3,90 m; <b>Estrutura</b> : Metálica; <b>Cobertura</b> : Telhas zinco trapezoidal pintada sobre estrutura metálica; <b>Piso</b> : Concreto <b>Forro</b> : NT; <b>Área Construída</b> : <b>60,50 m<sup>2</sup></b>	



**EDIFICAÇÃO Nº 09**

<b>DEPÓSITO DE PRODUTOS QUÍMICOS</b>		
<b>Utilização</b>	: Depósito de produtos químicos	
<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>	: Max 6,50 m;	
<b>Estrutura</b>	: Metálica;	
<b>Cobertura</b>	: Telhas de zinco pintada sobre estrutura metálica;	
<b>Piso</b>	: Cimentado;	
<b>Paredes</b>	: Fechamento com telha zinco pintada;	
<b>Forro</b>	: Telha vã;	
<b>Portas</b>	: Ferro e zinco;	
<b>Esquadrias</b>	: Ferro;	
<b>Área Construída</b>	: <b>427,76 m<sup>2</sup></b>	

**EDIFICAÇÃO Nº 10**

<b>DEPÓSITO DE ÓLEO HIDRAULICO BOMBONAS E COLETA SELETIVA</b>		
<b>Utilização</b>	: Depósito de óleo hidráulico, bombonas e coleta seletiva	
<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>	: 2,80 m;	
<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>	: Laje impermeabilizada;	
<b>Piso</b>	: Concreto;	
<b>Paredes</b>	: Alvenaria argamassada com pintura a látex;	
<b>Forro</b>	: Laje;	
<b>Portas</b>	: Ferro;	
<b>Esquadrias</b>	: Ferro;	
<b>Área Construída</b>	: <b>67,50 m<sup>2</sup></b>	

**EDIFICAÇÃO Nº 11**

<b>CASA DAS CALDEIRAS E COMPRESSORES DE AR</b>		
<b>Utilização</b>	: Utilidades (Caldeiras e compressores de ar)	
<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>	: 3,50 m;	
<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>	: Telhas zinco sobre estrutura de concreto;	
<b>Piso</b>	: Concreto e epox;	
<b>Paredes</b>	: Alvenaria argamassada com pintura a látex;	
<b>Forro</b>	: Telha vã;	
<b>Portas</b>	: Ferro;	
<b>Esquadrias</b>	: Ferro;	
<b>Área Construída</b>	: <b>178,60 m<sup>2</sup></b>	



**EDIFICAÇÃO Nº 12**

<p><b>E.T.E. – ESTACÃO TRATAMENTO EFLUENTES QUÍMICOS</b></p>		
<p><b>Utilização</b> <b>Nº Pavimentos</b> <b>Fundação</b> <b>Pé Direito</b> <b>Estrutura</b> <b>Cobertura</b> <b>Piso</b> <b>Paredes</b> <b>Forro</b> <b>Portas</b> <b>Esquadrias</b> <b>Área Construída</b></p>	<p>: E.T.E. - Estação tratamento efluentes químicos : 01 : Concreto armado; : 12,00 m; : Auto portante concreto e metálica; : Telhas de zinco pintadas sobre estrutura metálica; : Concreto; : Telhas de zinco pintadas e alvenaria; : Telha vã; : Ferro; : Ferro; : 495,00 m<sup>2</sup></p>	

**EDIFICAÇÃO Nº 13**

<p><b>DEPÓSITO RESÍDUOS DA ETE</b></p>		
<p><b>Utilização</b> <b>Nº Pavimentos</b> <b>Fundação</b> <b>Pé Direito</b> <b>Estrutura</b> <b>Cobertura</b> <b>Piso</b> <b>Paredes</b> <b>Forro</b> <b>Portas</b> <b>Esquadrias</b> <b>Área Construída</b></p>	<p>: Depósito resíduos da E.T.E. : 01 : Concreto armado; : 12,00 m; : Auto portante concreto e metálica; : Telhas de zinco pintadas sobre estrutura metálica; : Concreto; : Telhas de zinco pintadas e alvenaria; : Telha vã; : Ferro; : Ferro; : 318,50 m<sup>2</sup></p>	

**EDIFICAÇÃO Nº 14**

<p><b>TANQUES DA E.T.E.</b></p>		
<p><b>Utilização</b> <b>Nº Pavimentos</b> <b>Fundação</b> <b>Pé Direito</b> <b>Estrutura</b> <b>Cobertura</b> <b>Piso</b> <b>Paredes</b> <b>Forro</b> <b>Portas</b> <b>Esquadrias</b> <b>Área Construída</b></p>	<p>: Tanque da E.T.E. (1.287 m<sup>3</sup>) : NT : Concreto armado; : 2,30 m; : Concreto armado; : Telhas de zinco sobre estrutura metálica; : Concreto; : Concreto; : Telha vã; : NT; : NT; : 90,00 m<sup>2</sup></p>	

## EDIFICAÇÃO Nº 15

<b>TORRE DE RESFRIAMENTO LM 01 (BASE)</b>		
	<b>Utilização</b>	: Base para torre de resfriamento – LM 01 (concreto 400 m <sup>3</sup> )
<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>	: NT;	
<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>	: NT;	
<b>Piso</b>	: Concreto;	
<b>Paredes</b>	: NT;	
<b>Forro</b>	: NT;	
<b>Portas</b>	: Ferro;	
<b>Esquadrias</b>	: Ferro (grade fechamento);	
<b>Área Construída</b>	: 60,00 m <sup>2</sup>	

## EDIFICAÇÃO Nº 16

<b>PREDIO DE OFICINA DE EMPILHADEIRAS E SUBESTAÇÃO SE 14/4</b>		
	<b>Utilização</b>	: Oficina manutenção empilhadeiras e subestação se 14/4
<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>	: 4,50 m;	
<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>	: Telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica e laje concreto;	
<b>Piso</b>	: Concreto;	
<b>Paredes</b>	: Alvenaria argamassada com pintura a látex e elementos vazados;	
<b>Forro</b>	: Telha vã (oficina);	
<b>Portas</b>	: Ferro;	
<b>Esquadrias</b>	: Ferro;	
<b>Área Construída</b>	: 200,90 m <sup>2</sup>	

## EDIFICAÇÃO Nº 17

<b>DIQUE DOS TANQUES DE METALIZAÇÃO (BASES)</b>		
	<b>Utilização</b>	: Dique contenção tanques de metalização (concreto)
<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Pé Direito</b>	: 5,00 m;	
<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>	: Telhas de alumínio trapezoidal sobre estrutura metálica;	
<b>Piso</b>	: Concreto com pintura epox	
<b>Forro</b>	: Telha vã;	
<b>Área Construída</b>	: 60,00 m <sup>2</sup>	



**EDIFICAÇÃO Nº 18**

<b>PREDIO DOS READORES</b>					
	<b>Utilização</b>	: Sala de reatores	<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	<b>Pé Direito</b>	: 4,50 m;	<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;
<b>Cobertura</b>	: Telhas de fibrocimento sobre estrutura concreto;	<b>Piso</b>	: Concreto;	<b>Paredes</b>	: Alvenaria argamassada com pintura a látex e elementos vazados;
<b>Forro</b>	: Laje;	<b>Portas</b>	: Ferro;	<b>Esquadrias</b>	: Ferro;
<b>Área Construída</b>	: 154,20 m <sup>2</sup>				

**EDIFICAÇÃO Nº 19**

<b>PREDIO DA COPA E CARPINTARIA</b>					
	<b>Utilização</b>	: Copa e carpintaria	<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	<b>Pé Direito</b>	: 2,80 m;	<b>Estrutura</b>	: Concreto e alvenaria;
<b>Cobertura</b>	: Telha galvanizada;	<b>Piso</b>	: Cimento e cerâmico;	<b>Paredes</b>	: Alvenaria argamassada com elementos vazados e azulejos (na copa);
<b>Forro</b>	: Telha vã;	<b>Portas</b>	: Ferro;	<b>Esquadrias</b>	: Ferro;
<b>Área Construída</b>	: 373,83 m <sup>2</sup>				

**EDIFICAÇÃO Nº 20**

<b>GALPÃO DA LAMINAÇÃO E RECOZIMENTO</b>					
	<b>Utilização</b>	: Laminação e recozimento	<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	<b>Pé Direito</b>	: 12,00 m;	<b>Estrutura</b>	: Concreto armado (projetada para pontes rolantes);
<b>Cobertura</b>	: Telhas de metálicas e fibrocimento tipo shed sobre estrutura de concreto;	<b>Piso</b>	: Concreto e placas metálicas;	<b>Paredes</b>	: Alvenaria argamassada com pintura a látex;
<b>Forro</b>	: Telha vã com elementos translúcidos;	<b>Portas</b>	: Ferro;	<b>Esquadrias</b>	: Ferro;
<b>Área Construída</b>	: 5.400,00 m <sup>2</sup>				



**EDIFICAÇÃO Nº 21**

<b>GALPÃO DO CORTE</b>		
<p><b>Utilização</b> : Galpão corte (tesouras)  <b>Nº Pavimentos</b> : 01  <b>Fundação</b> : Concreto armado;  <b>Pé Direito</b> : Max 8,50 m;  <b>Estrutura</b> : Concreto armado (projetada para pontes rolantes);  <b>Cobertura</b> : Telhas em fibrocimento e translúcidas sobre estrutura de concreto;  <b>Piso</b> : Concreto e epoxi;  <b>Paredes</b> : Alvenaria aparente;  <b>Forro</b> : Telha vã;  <b>Portas</b> : Ferro;  <b>Esquadrias</b> : Ferro;  <b>Área Construída</b> : 6.562,95 m<sup>2</sup></p>		

**EDIFICAÇÃO Nº 22**

<b>GALPÃO DO CORTE DE COBRE</b>		
<p><b>Utilização</b> : Galpão corte de cobre  <b>Nº Pavimentos</b> : 01  <b>Fundação</b> : Concreto armado;  <b>Pé Direito</b> : Max 8,50 m;  <b>Estrutura</b> : Concreto armado (projetada para pontes rolantes);  <b>Cobertura</b> : Telhas em fibrocimento e translúcidas sobre estrutura de concreto;  <b>Piso</b> : Concreto e epoxi;  <b>Paredes</b> : Alvenaria aparente;  <b>Forro</b> : Telha vã;  <b>Portas</b> : Ferro;  <b>Esquadrias</b> : Ferro;  <b>Área Construída</b> : 2.065,00 m<sup>2</sup></p>		



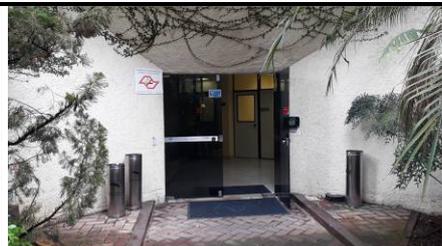
**EDIFICAÇÃO Nº 23**

<p><b>GALPÃO DA METALIZAÇÃO DE COBRE</b></p>				
	<p><b>Utilização</b></p>	<p>: Galpão metalização de cobre (LM 3 / LM 5)</p>		
<p><b>Nº Pavimentos</b></p>	<p>: 01</p>			
<p><b>Fundação</b></p>	<p>: Concreto armado;</p>			
<p><b>Pé Direito</b></p>	<p>: Max 12,00 m;</p>			
<p><b>Estrutura</b></p>	<p>: Concreto armado (projetada para pontes rolantes);</p>			
<p><b>Cobertura</b></p>	<p>: Telhas em fibrocimento e translúcidas sobre estrutura de concreto;</p>			
<p><b>Piso</b></p>	<p>: Concreto e epoxi;</p>			
<p><b>Paredes</b></p>	<p>: Alvenaria aparente;</p>			
<p><b>Forro</b></p>	<p>: Telha vã;</p>			
<p><b>Portas</b></p>	<p>: Ferro;</p>			
<p><b>Esquadrias</b></p>	<p>: Ferro;</p>			
<p><b>Área Construída</b></p>	<p>: <b>2.565,00 m<sup>2</sup></b></p>			

**EDIFICAÇÃO Nº 24**

<p><b>GALPÃO DA GALVANIZAÇÃO</b></p>				
	<p><b>Utilização</b></p>	<p>: Galvanização</p>		
<p><b>Nº Pavimentos</b></p>	<p>: 01</p>			
<p><b>Fundação</b></p>	<p>: Concreto armado;</p>			
<p><b>Pé Direito</b></p>	<p>: Max 12,00 m;</p>			
<p><b>Estrutura</b></p>	<p>: Concreto armado (projetada para pontes rolantes);</p>			
<p><b>Cobertura</b></p>	<p>: Telhas em fibrocimento e translúcidas sobre estrutura de concreto;</p>			
<p><b>Piso</b></p>	<p>: Concreto e epoxi;</p>			
<p><b>Paredes</b></p>	<p>: Alvenaria aparente;</p>			
<p><b>Forro</b></p>	<p>: Telha vã;</p>			
<p><b>Portas</b></p>	<p>: Ferro;</p>			
<p><b>Esquadrias</b></p>	<p>: Ferro;</p>			
<p><b>Área Construída</b></p>	<p>: <b>2.200,00 m<sup>2</sup></b></p>			

**EDIFICAÇÃO Nº 25**

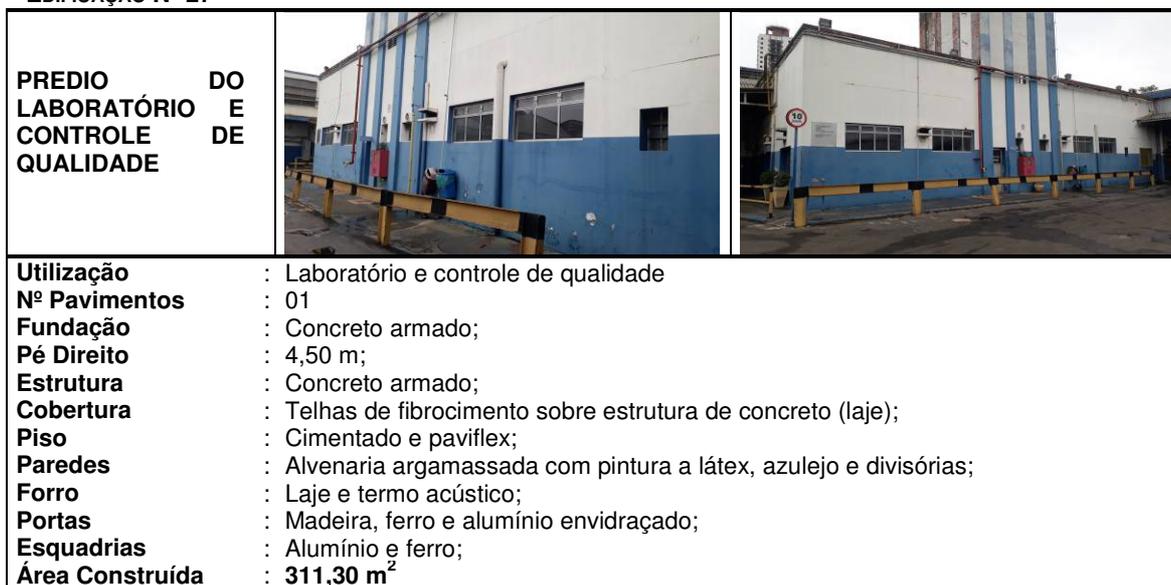
<p><b>PREDIO DA ADM, SUBESTAÇÃO E ALMOXARIFADO</b></p>				
	<p><b>Utilização</b></p>	<p>: Oficina de manutenção, escritórios (ADM) e portaria – 2 pav</p>		
<p><b>Nº Pavimentos</b></p>	<p>: 01</p>			
<p><b>Fundação</b></p>	<p>: Concreto armado;</p>			
<p><b>Pé Direito</b></p>	<p>: 2,40/3,00 m;</p>			
<p><b>Estrutura</b></p>	<p>: Concreto armado;</p>			
<p><b>Cobertura</b></p>	<p>: Telhas de fibrocimento sobre laje de concreto;</p>			
<p><b>Piso</b></p>	<p>: Cerâmico, cimentado com pintura e carpete e concreto;</p>			
<p><b>Paredes</b></p>	<p>: Alvenaria argamassada com pintura a látex, azulejo e divisórias;</p>			
<p><b>Forro</b></p>	<p>: Laje e termo acústico;</p>			
<p><b>Portas</b></p>	<p>: Madeira, alumínio envidraçado e ferro</p>			
<p><b>Esquadrias</b></p>	<p>: Alumínio, ferro e madeira;</p>			
<p><b>Área Construída</b></p>	<p>: <b>4.930,90 m<sup>2</sup></b></p>			



**EDIFICAÇÃO Nº 26**



**EDIFICAÇÃO Nº 27**





**EDIFICAÇÃO Nº 28**

<b>PREDIO DA SEGURANCA AUDITÓRIO</b>		
<b>Utilização</b>	: Prédio da segurança e auditório	
<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>	: 2,80 m;	
<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>	: Laje impermeabilizada;	
<b>Piso</b>	: Concreto e granito;	
<b>Paredes</b>	: Alvenaria argamassada com pintura a látex;	
<b>Forro</b>	: Laje;	
<b>Portas</b>	: Madeira;	
<b>Esquadrias</b>	: Ferro/vidro;	
<b>Área Construída</b>	: <b>264,00 m<sup>2</sup></b>	

**EDIFICAÇÃO Nº 29**

<b>PREDIO ENGENHARIA AMBULATÓRIO MÉDICO</b>		
<b>Utilização</b>	: Engenharia, projetos e ambulatório médico	
<b>Nº Pavimentos</b>	: 02	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>	: 2,80 m;	
<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>	: Telhas de fibrocimento sobre estrutura de concreto (laje);	
<b>Piso</b>	: Cerâmico e paviflex;	
<b>Paredes</b>	: Alvenaria argamassada com pintura a látex e azulejo;	
<b>Forro</b>	: Termo acústico;	
<b>Portas</b>	: Madeira e ferro;	
<b>Esquadrias</b>	: Ferro;	
<b>Área Construída</b>	: <b>1.080,00 m<sup>2</sup></b>	

**EDIFICAÇÃO Nº 30**

<b>COBERTURA DA AMBULANCIA</b>		
<b>Utilização</b>	: Abrigo da ambulância (cobertura)	
<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto;	
<b>Pé Direito</b>	: 2,60 m;	
<b>Estrutura</b>	: Auto portante de madeira;	
<b>Cobertura</b>	: Telhas de fibrocimento tipo “calhetão” sobre estrutura de madeira;	
<b>Piso</b>	: Concreto;	
<b>Paredes</b>	: NT;	
<b>Forro</b>	: Telha vã;	
<b>Portas</b>	: NT;	
<b>Esquadrias</b>	: NT;	
<b>Área Construída</b>	: <b>24,00 m<sup>2</sup></b>	



**EDIFICAÇÃO Nº 31**

<p><b>BALANCA RODOVIARIA (Plataforma)</b></p>		
<p><b>Utilização</b> : Plataforma e poço da balança rodoviária  <b>Nº Pavimentos</b> : NT  <b>Fundação</b> : Concreto armado;  <b>Pé Direito</b> : NT;  <b>Estrutura</b> : Concreto armado;  <b>Cobertura</b> : NT;  <b>Piso</b> : Concreto (plataforma);  <b>Paredes</b> : NT;  <b>Forro</b> : NT;  <b>Portas</b> : NT;  <b>Esquadrias</b> : NT;  <b>Área Construída</b> : 54,00 m<sup>2</sup></p>		

**EDIFICAÇÃO Nº 32**

<p><b>PREDIO PORTARIA, BANCO MANUTENÇÃO</b></p>	<p><b>DA , E</b></p>	
<p><b>Utilização</b> : Portaria, escritório, banco ITAÚ, RH, manutenção e serralheria  <b>Nº Pavimentos</b> : 02  <b>Fundação</b> : Concreto armado;  <b>Pé Direito</b> : 3,50/6,0 m;  <b>Estrutura</b> : Concreto armado;  <b>Cobertura</b> : Laje e telhas de fibrocimento sobre estrutura de concreto;  <b>Piso</b> : Cerâmico comum, paviflex e concreto;  <b>Paredes</b> : Alvenaria argamassada com pintura a látex, azulejo, divisórias  <b>Forro</b> : Laje e termo acústico;  <b>Portas</b> : Madeira, alumínio e ferro;  <b>Esquadrias</b> : Ferro e alumínio;  <b>Área Construída</b> : 547,00 m<sup>2</sup></p>		
<p><b>VISTAS EXTERNA E INTERNA</b></p>		

**EDIFICAÇÃO Nº 33**

<b>CISTERNA</b>		
<b>Utilização</b>	: Cisterna água potável (concreto 32 m <sup>3</sup> )	
<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>	: NT;	
<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>	: NT;	
<b>Piso</b>	: Concreto;	
<b>Paredes</b>	: Concreto;	
<b>Forro</b>	: NT;	
<b>Portas</b>	: NT;	
<b>Esquadrias</b>	: NT;	
<b>Área Construída</b>	: 10,00 m <sup>2</sup>	

**EDIFICAÇÃO Nº 34**

<b>PREDIO DA PORTARIA E SALA DE ESPERA</b>		
<b>Utilização</b>	: Portaria e sala de espera	
<b>Nº Pavimentos</b>	: 01	
<b>Fundação</b>	: Concreto armado;	
<b>Pé Direito</b>	: 3,50 m;	
<b>Estrutura</b>	: Concreto armado;	
<b>Cobertura</b>	: Laje e telhas de fibrocimento sobre estrutura de concreto;	
<b>Piso</b>	: Cerâmico comum, paviflex e concreto;	
<b>Paredes</b>	: Alvenaria argamassada com pintura a látex, azulejo, divisórias	
<b>Forro</b>	: Laje e termo acústico;	
<b>Portas</b>	: Madeira, alumínio e ferro;	
<b>Esquadrias</b>	: Ferro e alumínio;	
<b>Área Construída</b>	: 12,00 m <sup>2</sup>	

**BENFEITORIAS (35 e 36)**

↳ Pavimentação externa compreendendo pistas internas e pátios pavimentados em asfalto em concreto para tráfego pesado, com guias e valas de drenagem pluvial com área aproximada de 2.800,00 m<sup>2</sup> ;

↳ Fechamento lateral em alvenaria com mourões de concreto e cerca metálica com 876,00 m de extensão; portões metálicos com acionamento elétrico.

↳ Redes de água potável, industrial, hidrantes e esgoto;

↳ Iluminação externa e estacionamento



PAVIMENTAÇÃO PARA TRAFEGO PESADO



PAVIMENTAÇÃO PARA TRAFEGO PESADO



FECHAMENTO COM MURO E CERCA



FECHAMENTO COM MURO

### 2.3.2 - METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

#### EDIFICAÇÕES E/OU BENFEITORIAS

“Método do Enquadramento”: Consiste em comparar o bem avaliado com padrões construtivos previamente elaborados por peritos externos de engenharia de avaliações.

“Método da Recomposição do Custo”: Consiste na estimativa de custos para cada item principal de construção, considerando materiais, mão-de-obra, projetos e instalações, de acordo com a vistoria física efetuada.

Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da edificação, determinada pelo seu estado de conservação, funcionalidade e obsolescência.

Nos valores unitários já estão consideradas as despesas com projeto, B.D.I. e outras, que eventualmente intervenham na composição dos valores unitários finais, bem como o lucro do empreendedor e a vantagem da coisa feita.

O cálculo da depreciação é feito pelo “Método de Ross - Heidecke”. Esse critério para o cálculo da depreciação física está baseado na correlação entre a idade (percentual de vida vivida relativa à vida útil estimada do bem) e suas condições de manutenção, estado de conservação e necessidades de reparos.

A seguir a fórmula de cálculo do “Método de Ross - Heidecke”.

A fórmula principal é:

$$d = (100 - k) \div 100$$

onde:

d = fator de depreciação procurado:

k = fator relativo ao estado de conservação do bem, constante da tabela de “Ross -Heidecke”.

Valor Unitário: Valor unitário de construção (R\$/m<sup>2</sup>) são constantes da tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos vinculados ao valor do H82N do SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil)



<b>Benfeitoria</b>	“Qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.”
<b>Edificação</b>	“Toda benfeitoria coberta, destinada a atividades industriais comerciais e afins.”

### 2.3.3 - Cálculo do Valor das Edificações e benfeitorias

#### EDIFICAÇÕES E/OU BENFEITORIAS

O valor das construções, foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – “Valores de Venda – 2002”, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Municipal da Capital, pela Portaria CAJUFA nº. 01/99, atualizado para dezembro de 2010, com múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor



## Planilha de cálculo do imóvel

Denominação	Área (m²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	VI. Atual
<b>Edificações e Benfeitorias</b>								
01 - ADC Armco	2.414,82	958,05	35	f	22	0,36	2.313.518,00	832.866,00
02 - Depósito de resíduos do refeitório	29,10	795,07	35	f	22	0,36	23.137,00	8.329,00
03 - Predio do Refeitório e Vestiários	1.088,95	958,05	35	f	22	0,36	1.043.269,00	375.577,00
04 - Reservatório de água Elevado	1.000,00	1.288,01	35	f	15	0,27	1.288.010,00	347.763,00
05 - Reservatório Subterrâneo (Cisterna)	766,00	1.288,01	35	f	15	0,27	986.616,00	266.386,00
06- Torre de Resfriamento (base)	30,00	958,05	35	f	15	0,27	28.742,00	7.760,00
07 - Depósito de Cilindros de Gases	30,00	604,25	35	f	15	0,27	18.128,00	4.895,00
08 - Depósito de Inflamáveis	60,50	325,98	29	f	2	0,03	19.722,00	592,00
09 - Depósito de Produtos Químicos	427,76	958,05	35	f	22	0,36	409.815,00	147.533,00
10 - Depósitos: Óleo Hidráulico, Bombonas Vazias, Coleta Seletiva	67,50	604,25	35	f	22	0,36	40.787,00	14.683,00
11 - Predio das Caldeiras e Compressores	178,60	958,05	35	f	22	0,36	171.108,00	61.599,00
12 - ETE Químicos (Tratamento de Efluentes)	495,00	958,05	35	f	22	0,36	474.235,00	170.725,00
13 - Depósito de resíduos da ETE	318,50	958,05	35	f	22	0,36	305.139,00	109.850,00
14 - Tanques da ETE	1.287,00	604,25	35	f	15	0,27	777.670,00	209.971,00
15 - Torre de Resfriamento (base)	400,00	604,25	35	f	15	0,27	241.700,00	65.259,00
16 - Predio da Oficina de Empilhadeiras e Subestação	200,90	958,05	35	f	22	0,36	192.472,00	69.290,00
17 - Tanques de Metalização (dique e bases)	715,00	958,05	35	f	15	0,27	685.006,00	184.952,00
18 - Predio dos Reatores	154,20	958,05	35	f	22	0,36	147.731,00	53.183,00
19 - Predio da Carpintaria e da Copa	378,83	958,05	35	f	22	0,36	362.938,00	130.658,00
20 - Galpão da Laminação e Recozimento	5.400,00	604,25	35	f	22	0,36	3.262.950,00	1.174.662,00
21 - Galpão do Corte (tesouras)	6.562,47	604,25	35	f	22	0,36	3.965.372,00	1.427.534,00
22 - Galpão do corte de cobre	2.065,00	958,05	35	f	22	0,36	1.978.373,00	712.214,00
23 - Galpão da Metalização de Cobre	2.565,00	958,05	35	f	22	0,36	2.457.398,00	884.663,00
24 - Galpão da Galvanização	2.200,00	958,05	35	f	22	0,36	2.107.710,00	758.776,00
25 - Predio ADM, subestação e almoxarifado	4.930,90	604,25	35	f	22	0,36	2.979.496,00	1.072.619,00
26 - Galpão do Aço Rápido, Têmpera e Embalagem	4.811,63	604,25	35	f	22	0,36	2.907.427,00	1.046.674,00
27 - Predio do Laboratório e Controle de Qualidade	311,30	958,05	35	f	22	0,36	298.241,00	107.367,00
28 - Predio da Segurança e Auditório	264,00	1.288,01	35	f	22	0,36	340.035,00	122.413,00
29 - Predio da Engenharia e Ambulatório Médico	1.080,00	1.288,01	35	f	22	0,36	1.391.051,00	500.778,00
30 - Abrigo da Ambulância (Cobertura)	24,00	325,98	29	f	2	0,03	7.824,00	235,00
31 - Plataforma da Balança rodoviária	28,00	958,05	35	f	15	0,27	26.825,00	7.243,00
32 - Predio da Portaria, Banco e Manutenção	535,00	1.288,01	35	f	22	0,36	689.085,00	248.071,00
33 - Cisterna	32,00	1.757,10	35	f	15	0,27	56.227,00	15.181,00
34 - Predio da Portaria e Sala de Espera	12,00	1.288,01	35	f	22	0,36	15.456,00	5.564,00
35 - Pavimentação externa	2.800,00	130,00	35	f	15	0,27	364.000,00	98.280,00
36 - Divisas externas e fechamento	876,00	320,00	35	f	15	0,27	280.320,00	75.686,00
<b>TOTAL EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS</b>								<b>11.319.831,00</b>

O valor das edificações e/ou benfeitorias, conforme calculado na planilha é:

**Ve = R\$ 11.319.831,00**

(Onze milhões trezentos e dezenove mil oitocentos e trinta e um reais)

## 2.4 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor atual de mercado do imóvel, é dado pela soma do valor do terreno (Vt) e das edificações e/ou benfeitorias (Ve) aplicado um fator de comercialização e arredondado nos milhares em números de:

Denominação	Área (m²)	Unit. R\$	Dep.	VI. Atual
Terreno	48.726,50	1.911,44	1,00	93.137.781,00
<b>TOTAL EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS</b>				<b>11.319.831,00</b>
<b>TOTAL IMÓVEL</b>				<b>104.457.612,00</b>
<b>Valor de Mercado</b>		F. Comercialização:	0,90	<b>94.012.000</b>

(Noventa e quatro milhões e doze mil reais)



### 3 - ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente laudo de avaliação do imóvel matrícula nº 145.583 de propriedade da empresa **ARMCO do Brasil S.A.** avaliado a valor justo de mercado em **R\$ 94.012.000,00** (noventa e quatro milhões e doze mil reais) que se compõe de 24 (vinte e quatro) páginas impressas e seus respectivos anexos, sendo esta última datada e assinada, ficando **TRUST CONSULTORIA E ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 26 de outubro de 2018.

  
p/  
Ynaiá Vicente Duarte Silva  
CREA nº 5063 157 020

TRUST Consultoria e Engenharia de Avaliações  
CREA nº 527.472



## ANEXOS



### IMÓVEL AVALIANDO

#### Informações Básicas

Endereço: Rua Zacarias Alves de Melo x Av. Dr Francisco mesquita  
 Bairro: Vila Prudente Cidade: Sao Paulo Estado: SP  
 Zona: Topografia: plana  
 Data: 26/10/2018 Índice Local: 115,00

#### Terreno - dimensões

Testada 1 (m): 195,00 Testada 2: 240,15 Área (m²): 48.726,50  
 F.Prop.Área: 1,00

Observações:

### COMPARATIVO 1

#### Informações Básicas

Endereço: Rua Giestas  
 Bairro: Vila Prudente Cidade: Sao Paulo Estado: SP  
 Zona: Topografia: plana  
 Preço: R\$ 3.200.000,00 Índice Local: 94,00  
 Situação: oferta 0,90 Data: 26/10/2018  
 Informante: Castan Imóveis Telefone: (11) 4302-7423

#### Terreno - dimensões

Testada 1 (m): 25,00 Testada 2 (m): Área (m²): 1.240,00  
 F.Prop.Área: 1,58

#### Benfeitorias - características

Padrão: Id. Aparente: Área (m²):  
 Unitário: Depreciação: Custo a descontar:  
 Observações: terreno murado

### COMPARATIVO 2

#### Informações Básicas

Endereço: Rua Gradau  
 Bairro: Vila Prudente Cidade: Sao Paulo Estado: SP  
 Zona: Topografia: plana  
 Preço: R\$ 1.500.000,00 Índice Local: 89,00  
 Situação: oferta 0,90 Data: 26/10/2018  
 Informante: Innova Imóveis Telefone: (11) 3895-7404

#### Terreno - dimensões

Testada 1 (m): 9,00 Testada 2 (m): Área (m²): 618,00  
 F.Prop.Área: 1,73

#### Benfeitorias - características

Padrão: Id. Aparente: Área (m²):  
 Unitário: Depreciação: Custo a Descontar: 0,00  
 Observações: Galpão sem valor comercial



**COMPARATIVO 3**

**Informações Básicas**

Endereço: Rua Dianópolis  
 Bairro: Vila Prudente Cidade: Sao Paulo Estado: SP  
 Zona: Topografia: plana  
 Preço: R\$ 14.000.000,00 Índice Local: 124,00  
 Situação: oferta 0,90 Data: 26/10/2018  
 Informante: Lello Imóveis Telefone: (11) 2797-7500

**Terreno - dimensões**

Testada 1 (m): 40,00 Testada 2 (m):  
 Área (m²): 4.000,00  
 F.Prop.Área: 1,37

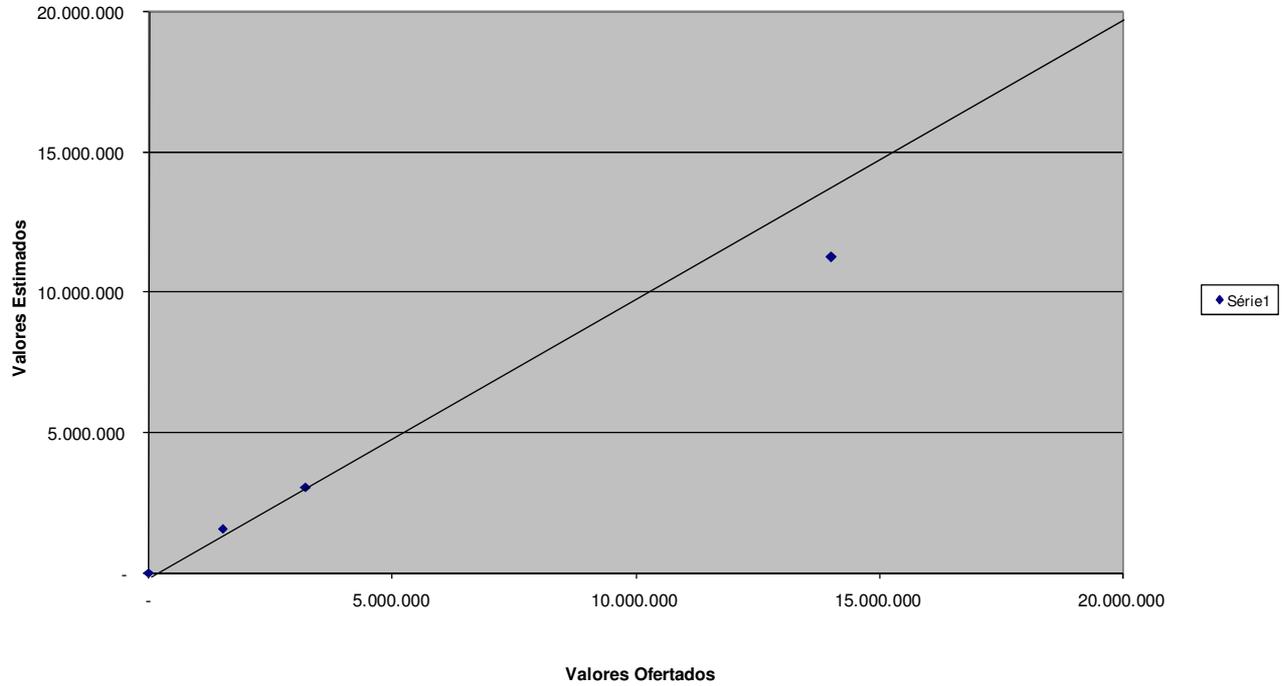
**Benfeitorias - características**

Padrão: Medio 35 anos e Área (m²): 3200,00  
 Unitário: 1000,00 0,44 Custo a Descontar: 1.408.000,00  
 Observações:

TABELA DE COMPOSIÇÃO DE INDICES DE HOMOGENEIZAÇÃO E EQUIVALENCIA																		
	MELHORAMENTOS PÚBLICOS DO LOGRADOURO											FATORES DE INFLUÊNCIA						
	TRAFF. GABILI.	PAVIMEN. TAÇÃO	TRANSP. COLET.	LUZ. DOMIC.	ÁGUA. ENCAN.	LUZ. PÚBLIC.	LARG. RUA	GUIAS. SARJET.	ESGOTO	FONE	GAS	SOMA	FATOR LOCALIZACAO	NIVEL ECO-NÔMICO	DENSIDADE LOTES	FATOR TOPOGRAF.	FATOR COMERCIAL	ÍNDICE CÁLCULADO
AVALIANDO	20	17	15	13	11	7	5	5	4	2	1	100	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	115,00
FICHA Nº 01	20	17	15	13	11	7	5	5	4	2	0	99	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	94,00
FICHA Nº 02	20	17	15	13	11	7	5	5	4	2	0	99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	89,00
FICHA Nº 03	20	17	15	13	11	7	5	5	4	2	0	99	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	124,00



GRÁFICO DE VALORES



Área 48.726,50 Testada 195,00 m Profundidade 249,88  
 INDICE LOCAL 115,00  
 93.137.781,16

DADOS DE MERCADO																
FICHAS	FATOR FONTE	ÁREA (m²)	OFERTA R\$	VALOR ESTIMADO DA EDIFICAÇÃO (R\$)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	TESTADA (m)	PROF. (m)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO entre 0,50 e 1,50 (1)					RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES	VALOR UNIT. HOM. (R\$/m²)	VALORES ESTIMADOS R\$	4.
								GRANDEZA DE ÁREA	FATOR ZONA	INDICE LOCAL	FATOR TRANSPORTE	MULTIPLICADA				
1	0,90	1.240,00	3.200.000,00	-	2.322,58	25,00	49,60	0,63	1,000	94,00	1,22	1,000	0,77	1.986,71	3.065.528,16	0,96
2	0,90	618,00	1.500.000,00	-	2.184,47	9,00	68,67	0,58	1,000	89,00	1,29	1,000	0,75	1.903,62	1.578.114,11	1,00
3	0,90	4.000,00	14.000.000,00	1.408.000,00	2.798,00	40,00	100,00	0,73	1,000	124,00	0,93	1,000	0,68	1.844,00	11.288.280,76	1,04

DESVIO PADRÃO

#DIV/0!

DESVIO PADRÃO

71,68

OBS.:

- Fatores em Relação ao Avaliando devem estar entre 0,50 e 1,50
- Intervalo admissível de ajuste

0,90 A 1,10 III  
 0,80 A 1,20 II  
 0,50 A 1,50 I

- Extrapolação (Variáveis Proxy)

Não admitida III (\*)  
 Para 1 variável Admitida II (\*\*)  
 I

SOMA 5.734,33  
 MEDIA GERAL 1.911,44  
 L.INFERIOR 1.338,01  
 L.SUPERIOR 2.484,87

Valor Unitário R\$/m² 1.911,44

Limites	Área do terreno	Testada	Profundidade	Índice Local
<b>Avaliando</b>	<b>48.726,50</b>	<b>195,00</b>	<b>249,88</b>	<b>115,00</b>
(*) Limites Mínimos	2.200,00	40,00	55,00	120,00
Limites Máximos	30.000,00	120,00	303,20	167,00
(**) Extrapolação (-50%)	1.100,00	20,00	27,50	60,00
Extrapolação (+50%)	45.000,00	180,00	454,80	250,50

- O valor homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deve estar contido no intervalo de 0,50 e 1,50

- O desvio Padrão da amostra antes da Homogeneização, deve ser maior que o Desvio padrão após a homogeneização-



**Tabela 4 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do tratamento por fatores**

ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	<i>Caracterização do Imóvel Avaliando</i>	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x	Adoção de situação paradigma (vistoria externa)	
2	<i>Coleta de Dados de Mercado</i>	Características conferidas pelo autor do Laudo	x	Características conferidas por prof credenciado pelo autor do Laudo		Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	
3	<i>Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados</i>	12		6		3	x
4	<i>Identificação de Dados de Mercado</i>	Apres de inf relativas a todas as carac dos dados analisadas, com foto		Apresentação de informações relativas a todas as carac dos dados analisadas	x	Apresentação de informações relativas a todas as carac dos dados corresp aos fatores utilizados	
5	<i>Extrapolação conforme B.5.2.</i>	Não admitida		Admitida apenas para uma variável	x	Admitida	
6	<i>Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores</i>	0,90 a 1,10	x	0,80 a 1,20		0,50 a 1,50	

Pontos

13

Limite Inferior	1.720,30	(10,00)
Limite Superior	2.102,58	10,00
Média	1.911,44	20,00

**Fundamentação quanto a precisão**

**Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do tratamento por fatores**

	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% a 50%	X > 50%



13/11/2017

Imp:protocoloconfirmacao

Xfile:630099 13/11/2017 14:08:14 1/9

Confirmação de recebimento do Pedido de Certidão

O seu pedido de certidão já está registrado em nosso sistema. Leia com atenção as instruções abaixo para encaminharmos rapidamente as suas certidões. Os pedidos de certidão serão mantidos por até 30 dias.

Table with 2 columns: Field (Protocolo, Data da solicitação) and Value (P17110016395D, 13/11/2017)

Se durante a pesquisa forem localizadas informações que venham a dar origem a quantidade de Certidões superior à prevista, emitiremos sempre a Matrícula de número maior. A elevação do pedido permanecerá no aguardo da compensação do boleto bancário no valor de R\$ 57,54, que corresponde aos emolumentos e demais despesas das Certidões solicitadas, conforme discriminativo abaixo. Valor este estabelecido pelo Regulamento de Custas de Serventias Extra-Judiciais do Estado de São Paulo e acrescido das tarifas relativas aos senhores postais e bancários conforme discriminado a seguir:

Table with 2 columns: Item (Emolumentos do Cartório + ISS, Custas devidas ao Estado, Taxa de Administração, Despesas postais, Valor total) and Value (30,54, 19,40, 7,60, 0,00, 57,54)

Não será necessário o envio do comprovante do boleto bancário à ARISP. Após a compensação do boleto em nossa conta corrente, enviaremos ao solicitante um e-mail com os dados da confirmação, quando se iniciar a contagem do prazo para envio das certidões um dia (d1) após a confirmação do pagamento em nossa conta. Caso não receba este e-mail até dois dias após o pagamento do boleto, envie-nos um e-mail informando o número do protocolo (P17110016395D) e a data de pagamento.

Qualquer dúvida envie-nos um e-mail ou ligue para o telefone (11) 3107-2531.

Table with 2 columns: Field (Dados de Entrega) and Value (Para pedidos do tipo matrícula o prazo para visualização é de até 24 horas após confirmação de pagamento. Para os demais tipos de pedidos o prazo é de 5 dias úteis após confirmação de pagamento. As certidões poderão ser visualizadas acessando o site da Arisp.)

Table with 3 columns: Protocolo Nº, Tipo de Certidão, Tipo de Pesquisa. Includes details for Matrícula 145583 and Cartório de Pesquisa 06 - São Paulo - Capital.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 145.583 ficha: 01 no São Paulo, 04 de setembro de 2.000



IMÓVEL: Um imóvel consistente em diversas construções próprias para indústria, e seu terreno, situadas na Avenida Dr. Francisco Mesquita, nº 1.575, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, medindo 195,00m de frente para a Avenida Doutor Francisco Mesquita, por 240,15m da frente aos fundos, do lado direito de quem da Avenida Dr. Francisco Mesquita olha para o imóvel, ao longo da Rua Zacarias Alves de Mello, para o qual também faz frente, o lado esquerdo do imóvel iniciando-se na Avenida Dr. Francisco Mesquita, com a qual forma um ângulo de 90°, se estende em linha reta na distância de 200,25m até alcançar o ponto "Y", e confrontando neste trecho com a propriedade de Antonio Cintra Godinho, no ponto "Y", vira à direita em ângulo de 90° a 40', segue em reta na distância de 30,00m até alcançar o ponto "O", deste ponto de tangência, toma uma curva à esquerda, com raio de 80,00m e ângulo central de 18° 22', até alcançar o ponto "S", prossegue em reta até o ponto "H", com distância de 15,26m, e confrontando no trecho "V" até "H", com propriedade de Filizess Gilsmanin, no ponto "H", vira à esquerda, em ângulo de 90°, indo 10,00m até o ponto 7, confrontando com a Rua "D", Jacarandá ou "G" ou "D", daí deflete à direita e vai 50,00m em reta ao longo da Rua "D" ou Jacarandá ou "G", até o ponto 8, daí deflete à direita, indo pelo alinhamento da Rua General Saguão, pela extensão de 139,20m, até a esquina com a Rua Zacarias Alves de Mello, no ponto 1, que representa o final do lado do imóvel, para quem olha de frente da Avenida Dr. Francisco Mesquita, perfazendo uma área total de 46.726,50m².

PRONKIETÁRIA: ITARATÁ PARTICIPAÇÕES (LDA., com sede nesta Capital, na Avenida Dr. Francisco Mesquita, nº 1.575, Vila Prudente, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.633.177/0001-00.

REGISTRO ANTERIOR: AV-11/M.24.295, AV-11/M.24.296, AV-8/M.87.186 e AV-07/M.87.188, todas feitas em 11 de agosto de 1.997, ueste R.1.

CONTRIBUINTE: 051.277.0001-8.

O SUBSTITUTO: [Signature] ARIBON JOSÉ DA SILVA NETO, R. Imobiliário

CONTINUA NO VERSO

https://www.registradores.org.br/PedidosCertidao/ImpProtocoloConfirmacao.aspx?Voi=131112017%20135507&IDPedido=2379944

1/1

13/11/2017

e-SRF

ARISP/ REGISTRADORES Código do Pedido: P17110016395D Valor Total: R\$ 57,54



FORMA DE PAGAMENTO ESCOLHIDA:



Transacao OK

Pagamento efetuado com sucesso!

Documento: 013803357458

Comprovante:

ELAVON - VIA CLIENTE VISA CREDITO A VISTA Visa Credito \*\*\*\*\*9228 13/11/17 13:57 NSU:13803357458 AUT:0866394 TERM:08019418948868742227882 ONE-DIG VALOR: R\$57,54 (51Tef)

Imprimir

Retornar ao site da Loja

e-Sitef Software Express © 1996 - 2017 - Todos os direitos reservados

https://esitef.ec.softwareexpress.com.br/e-sitef/pagamento/pagarCartao.se?htmlArray=572538923a882a7ba500209612a303741c26f6264d&id=... 1/1