Oliveira Rodrigues & Nunes
Advogados Associados

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VINHEDO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1000958-10.2015.8.26.0659

JATOBÁ S.A., já devidamente qualificada nos autos da sua RECUPERAÇÃO JUDICIAL, por seus advogados *in fine* assinados, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao art. 53 da Lei nº 11.101/05, requerer a juntada tempestiva do (i) plano de Recuperação Judicial e (ii) laudo de avaliação de bens e ativos.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 26 de janeiro de 2016.

Cesar Rodrigo Nunes
OAB/SP 260.942

Wesley Garcia de Oliveira Rodrigues
OAB/SP 305.224

Tiago Aranha D'Alvia
OAB/SP 335.730

Alameda Campinas, nº 802, 7º andar Conj. 71
Jardim Paulista, São Paulo-SP, Brasil
CEP: 01404-001

+55 11 3258.9738
+ 55 11 2361.5566

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE092.

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

JATOBÁ S.A.

Processo 1000958-10.2015.8.26.0659
Classe Assunto: **Recuperação Judicial - Recuperação judicial e Falência**
Recuperanda: **JATOBÁ S.A.**

TRIBUNAL DE JUSTIC□A DO ESTADO DE SÃO PAULO
2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo

Projeto sobre os cuidados do Administrador Judicial
Brasil Trustee Assessoria e Consultoria EIRELI

Developed by **X INFINITY INVEST**
http://www.xinfinityinvest.com.br
AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885

pense bem antes de imprimir

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 4

1.1 CARACTERÍSTICAS DO PLANO 4
1.1.1 ATIVOS DA COMPANHIA 4
1.2 NOMENCLATURAS UTILIZADAS 5

2. HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA 6

3. ESTRUTURA, CAPACIDADE DA EMPRESA E RELEVÂNCIA SOCIOECONOMICA 6

4. MOTIVO PARA O PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 7

5. ORGANIZAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO 9

5.1 QUADRO DE CREDORES 9

6. ESTRATÉGIA DA EMPRESA (EM FACE AO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL) 9

7. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO 12

7.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS 12
7.1.1 PROJEÇÃO 13
7.1.2 ANÁLISE 14
7.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS 14
7.3 ANÁLISE 15

8. PAGAMENTOS AOS CREDORES 16

8.1 CLASSE I – TRABALHISTA 17
8.2 CLASSE II – GARANTIA REAL 17
8.3 CLASSE III – QUIROGRAFARIA 17
8.4 CLASSE IV– MICRO E PEQUENAS EMPRESAS 18

9. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRÉDITOS E JUROS 18

10. ANÁLISE DE VIABILIDADE DA PROPOSTA DE PAGAMENTO 18

11. AMORTIZAÇÃO ACELERADA 19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

11.1 CREDORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS 20
11.2 CREDORES FORNECEDORES 21

12. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES 22

12.1 PAGAMENTO A CREDORES TRABALHISTAS COM AÇÃO EM ANDAMENTO E FGTS 23

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS 23

14. NOTAS DE ESCLARECIMENTO 24

15. CONCLUSÃO 25

CÁLCULO DO VALOR DA EMPRESA - VALUATION 27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado com o propósito de abranger e estabelecer os principais termos do Plano de Recuperação Judicial proposto pela empresa **Jatobá S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o número 72.908.239/0001-75, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, 1.230, Bairro Jardim São Matheus, Vinhedo, São Paulo, pelo qual requereu em 13 de novembro de 2015, o benefício legal da Recuperação Judicial, com fulcro nos artigos 47 e seguintes da Lei 11.101/2005, cujo processo foi distribuído perante a 2ª Vara Cível de Vinhedo do Estado de São Paulo, sob o número 1000958-10.2015.8.26.0659.

A decisão que deferiu o processamento da ação de recuperação judicial da Recuperanda foi publicada no DJE do dia 27 de novembro de 2015, sendo, portanto, tempestivo o presente plano de recuperação judicial apresentado em 15 de janeiro de 2016, ou seja, no prazo legal de 60 (sessenta) dias do deferimento do processamento da ação, consoante estabeleçe o art. 53 caput da Lei nº 11.101/2005.

Feitas essas considerações, o plano de recuperação ora apresentado propõe a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas e vincendas sujeitas aos efeitos da presente Recuperação Judicial, demonstrando a viabilidade econômico financeira da empresa, bem como a compatibilidade entre a proposta de pagamento apresentada aos credores e a geração de caixa da Recuperanda.

1.1 CARACTERÍSTICAS DO PLANO

1.1.1 ATIVOS DA COMPANHIA

Nos termos do artigo 60 da Lei 11.101/2005 a Recuperanda poderá alienar filial ou unidade produtiva isolada, sua marca (ativo intangível) e unidades produtivas a terceiros ou entre si, através de operações onerosas por preço justo de mercado (fair market value) em especial no que diz respeito a eventuais direitos/créditos que venham a ser obtidos respeitado o cumprimento das obrigações firmadas com credores. Os recursos obtidos na mencionada operação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

deverão ser canalizados para liquidações dos credores conforme as previsões do Plano, sempre com autorização judicial.

Fica garantida à empresa a plena gerência de seus ativos, restando autorizado, com a aprovação do plano, a alienação de ativos inservíveis, ou cuja alienação não implique em redução de atividades da Recuperanda, ou quando a venda se seguir de reposição por outro bem equivalente ou mais moderno deste plano conforme exigido pelo art. 53, inciso III da Lei 11.101/2005.

Da mesma forma, fica permitida a disponibilização dos bens para penhor, arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

Os recursos obtidos com tais vendas, caso efetivadas, comporão o caixa da empresa, fomentando, assim, as suas atividades e possibilitando, por consequência, o pagamento a seus credores e o cumprimento do plano de recuperação.

1.2 NOMENCLATURAS UTILIZADAS

- **"Plano":** Plano de Recuperação Judicial apresentado pela Recuperanda.
- **"LFRE":** Lei 11.101/2005 - Lei de Falência e Recuperação de Empresas.
- **"CLT":** Consolidação das Leis do Trabalho.
- **"Recuperanda":** Jatobá S.A.
- **"Administrador Judicial":** Brasil Trustee Assessoria e Consultoria EIRELI
- **"Juízo da Recuperação Judicial"**: Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo do Estado de São Paulo
- **"AGC":** Assembleia Geral de Credores, a ser convocada e instalada na forma prevista na LFRE.
- **"Créditos Concursais":** são os créditos sujeitos aos efeitos do processo de Recuperação Judicial e existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de Recuperação Judicial, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda, nos termos do art. 49 da LFRE.
- **"Projeção de Resultado Econômico/Financeiro**": Conforme modelo apresentado no estudo abaixo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

- **"Data Inicial":** Para todas as propostas apresentadas, é a data utilizada como base para contagem dos prazos de pagamentos, juros e atualização monetária e que será a data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e concessão da Recuperação Judicial.

2. Histórico e Apresentação da Empresa

A Requerente iniciou suas operações há mais de 70 (setenta) anos tendo por objeto a fabricação e comercialização de pastilhas de porcelanato, vidro e pedra, além de painéis personalizados para revestimentos de piscinas, cozinhas, banheiros e fachadas, atuando no segmento varejista, atacadista e exportação.

A Requerente conta com uma estrutura robusta que ocupa uma área construída de aproximadamente 11.000m² e gera mais de 260 (duzentos e sessenta) empregos diretos, contribuindo de forma significativa para a economia de Vinhedo e região.

Os produtos industrializados e os serviços ofertados pela Requerente agregam alta qualidade e confiabilidade no segmento em que atua, aliado a preços extremamente competitivos, com eficiência no atendimento e na linha de produção.

3. Estrutura, Capacidade da Empresa e Relevância Socioeconomica

A Requerente possui departamentos informatizados e estrutura organizacional adequada e atualizada, encontrando-se capacitadas para atender de forma segura sua fiel carteira de clientes, composta por empresas como Telhanorte, C&C, Leroy Merlin, Dicico, Cyrela, Brookfield, Gafisa, dentre outros.

Os produtos da Requerente são fabricados com equipamentos de última geração, aperfeiçoados ao longo dos últimos anos, gozando do melhor conceito junto a fornecedores, instituições financeiras, funcionários e clientes. Quando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

superada a transitória situação de crise econômico-financeira, a Requerente possui a capacidade de gerar cerca de > 300 empregos diretos e indiretos, com faturamento na ordem de 70 milhões de reais ano.

Desta forma, ao longo de sua existência, a Requerente sempre investiu no crescimento paulatino e seguro de seus negócios, buscando ganhos de eficiência e produtividade sem deixar de lado a qualidade de seus produtos e o desenvolvimento intelectual dos seus funcionários, exercendo uma posição social e econômica de extrema relevância para a coletividade, notadamente em Vinhedo e região.

4. Motivo para o Pedido de Recuperação Judicial

Como exposto, a Requerente se afigura como empresa de destaque no segmento em que atua, exercendo suas atividades com sucesso, confiança, transparência e probidade durante seus mais de 70 (setenta) anos de existência, gozando do melhor conceito no meio empresarial, sempre cumprindo com rigor e honestidade seus compromissos, apesar dos recorrentes problemas inerentes ao exercício da atividade empresária brasileira e os fatores externos na economia mundial e seus reflexos internos.

Sobre tal aspecto, mesmo desenvolvendo de forma sólida as suas atividades desde sua constituição, com crescimento gradativo de faturamento, negócios, estrutura e funcionários, algumas mudanças no cenário da micro e macroeconomia começaram a interferir sobremaneira na pujança da Recuperanda, criando um ambiente de dificuldade económico-financeira.

Os relevantes investimentos alocados no desenvolvimento e crescimento sustentável da empresa, tais como novas estruturas, tecnologia, funcionários, aumento da equipe de vendas e abertura de novos canais de distribuição, atrelados à estagnação da economia brasileira nos últimos anos, alta carga tributaria e exorbitantes taxas de juros, tiveram reflexos diretos em seu fluxo de caixa, ficando comprometidos os pagamentos junto a fornecedores, parceiros comerciais e instituições financeiras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

Em razão desse cenário, a falta de capital de giro começou a acarretar problemas ainda maiores para as regulares atividades da Requerente, que foi obrigada a celebrar sucessivas operações de crédito para honrar com as suas obrigações de curto e médio prazo.

Corroborando o exposto acima, a queda da atividade industrial brasileira, notadamente no segmento em que a Requerente atua, aumentou ainda mais a necessidade de captação de recursos financeiros para honrar com as obrigações cotidianas.

Tal situação reduziu drasticamente o faturamento da Requerente e pulverizou todos os investimentos que foram realizados, refletindo diretamente no valor agregado dos produtos.

Se já não fossem suficientes esses motivos, soma-se o fato do Brasil estar sofrendo, uma das maiores crises da sua história, em patamar mais preocupante do que a crise mundial de 2008, o que acarreta na retração do crédito e de negócios, situação esta que e agravada pela política económica adotada no país na ultima década, na qual as taxas de crescimento tem sido constantemente revisadas para baixo e os juros para cima, com aumento da carga tributária e oneração na folha de pagamento de trabalhadores celetistas.

Com a escassez de crédito, diminuição de produtos em estoque, redução de faturamento, inadimplemento de clientes e um ambiente externo com baixa liquidez, diminuiu também o resultado financeiro final da Requerente, que por conta de todos os fatores acima narrados não encontrou outra opção senão superar a situação deficitária através de uma reestruturação por meio de um processo de recuperação judicial regulado pela Lei de Recuperação de Empresas (Lei n°. 11.101/2005), que visa contribuir para que a sociedade empresária economicamente viável, supere as dificuldades e permaneça no mercado gerando renda, empregos e tributos.

Apesar de todo o exposto, a Requerente acredita ser transitória a atual situação deficitária, visto estarem sendo adotadas medidas administrativas com a reorganização do seu quadro funcional e cortes de despesas na área operacional e administrativa, contribuindo com o reequilíbrio das finanças, permitindo que a solidez conquistada pela

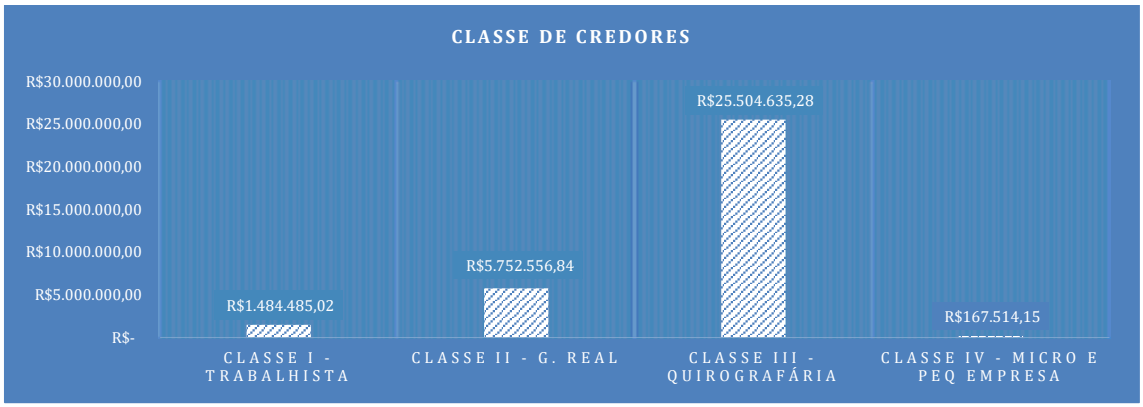
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

Jatobá durante mais de sete décadas de atividade contribua para a efetiva superação da temporária crise, aliada com a segurança jurídica da Lei n°. 11.101/2005, que foi inspirada na eficiente legislação norte-americana.

5. Organização do Plano de Recuperação

5.1 Quadro de Credores

Leva-se em conta para projeção dos pagamentos a Lista de Credores apresentada pela Recuperanda, conforme quadro a seguir:



Consoante se observa na relação de credores apresentada pela Recuperanda, nos termos do art. 52, § 1°, inciso II da Lei n. 11.101/2005, a composição dos credores esta dividida entre credores trabalhistas (classe I), credores com garantia real (classe II), credores quirografários (classe III) e credores pequenas empresas e micro empresas (classe IV), tal como acima ilustrado.

6. Estratégia da Empresa (em face ao pedido de recuperação judicial)

O salvamento de uma empresa pode preservar postos de trabalho, dar aos credores um maior retorno, possibilitar que os sócios continuem exercendo o empreendedorismo, incentivando a atividade econômica e permitindo que a sociedade empresária continue a desempenhar o seu papel na economia. O salvamento de uma empresa deve ser promovido por processos formais (judiciais) e informais (negociais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

A reabilitação deve permitir o acesso rápido e fácil ao processo, dar um nível de proteção adequado a todas as pessoas envolvidas, permitir a negociação de um plano comercial, permitir que uma maioria de credores a favor de um plano ou de outro tipo de atuação vincule todos os outros credores (mediante proteção adequada) e prever uma supervisão para assegurar que o processo não se sujeite a qualquer tipo de abuso. O processo de superação da transitória situação de crise económico-financeiro moderno normalmente abarca um vasto conjunto de expectativas comerciais em mercados dinâmicos, com diversas medidas concretas.

Neste contexto, o salvamento de uma empresa refere-se a resoluções consensuais entre o devedor, os seus credores e outros interesses privados, em contraste com os auxílios estatais, que não devem, em tese, interferir na economia e nas relações bilaterais e negociais.

A resolução de empresas deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperar uma empresa que tenha viabilidade financeira.

A existência de instituições e regulamentos fortes, tal como a Lei de Recuperação de Empresas em regência, é crucial para um sistema de recuperação eficaz. O quadro da recuperação tem três elementos principais: as instituições responsáveis pelos processos de insolvência, o sistema operacional através do qual os processos e as decisões são tratados e os requisitos necessários para preservar a integridade dessas instituições — o reconhecimento de que a integridade do sistema de recuperação é o elemento fundamental do seu sucesso.

Nesse escopo, a Recuperanda profissionalizou a sua gestão e administração, criando processsos e metodologias de trabalho, com controles, metas e resultados previamente estabelecidos.

A Requerente também implementou um forte programa de redução de custos, com a readequação do quadro de funcionários, controle rigoroso de receitas, estoque e logística.

Estas iniciativas, somadas a proteção legal da blindagem patrimonial, já está refletindo diretamente no plano de reestruturação e desenvolvimento da Companhia, que esta demonstrando progressivo crescimento e aumento do faturamento, o que permitirá a equalização do passivo através do plano de pagamento ora proposto e a retomada do crescimento sustentável.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

Considerando esse cenário, conclui-se que a Jatobá tem muito mais condições de equalizar o passivo se mantido em funcionamento do que se instantaneamente liquidada, onde, no caso, não teria como arcar com o pagamento de seus credores.

Nesse rumo, as condições apresentadas no presente plano de recuperação judicial são as que menos impactam negativamente nas relações negociais mantidas com o mercado, pois elaborado com base em critérios técnicos, econômicos e financeiros, sendo o mais condizente possível com a realidade dos fatores micro e macroeconômicos que se refletem nos negócios da Recuperanda e no mercado regional e nacional.

A transparência na condução do processo de recuperação é fundamental. Todas as informações financeiras estão sendo disponibilizadas em relatórios, permitindo uma análise e estudo por parte dos credores, trabalhadores, administrador judicial e demais interessados, ficando certo que as informações são confiáveis e se adequam ao legalmente exigido.

Uma vez aprovado o plano de recuperação judicial, permitirá aos credores o recebimento de seus créditos na forma prevista, sob a fiscalização e supervisão do Administrador Judicial nomeado pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo/SP, Ministério Público e coletividade de credores.

Além disso, todos os documentos ficarão à disposição do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo/SP, Ministério Público e Administrador Judicial nomeado.

Para obter os recursos necessários para continuar operando e também honrar as obrigações vencidas e vincendas, a Recuperanda oferece conjuntamente e de forma não taxativa os seguintes meios, todos abrangidos pelo art. 50 da Lei 11.101/2005, que poderão ser utilizados como meio de superação da situação de crise económico-financeira, sempre com autorização judicial ou homologação judicial:

1. Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, negocial de valores devidos, meio imprescindível, pela absoluta falta de capital para disponibilização imediata para pagamento dos créditos (LRE, art. 50, inc. I);

2. Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente (LRE, art. 50, inc. II);

3. Alteração do controle societário (LRE, art. 50, inc. III);

4. Modificação dos órgãos administrativos das empresas, substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos, com corte nas despesas com pessoal (LRE, 50, inc. IV);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

5. Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, transação desses valores (LRE, art. 50, incs. IX e XII);

6. Dação em pagamento (LRE, art. 50, inc. IX), venda de ativos, na modalidade UPI;

7. Constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor (LRE, art. 50, inc. XVI).

7. PROJEÇÕES DO DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

As projeções financeiras foram desenvolvidas assumindo-se a realidade atual da Recuperanda e as perspectiva de receitas oriundas das vendas.

7.1 PROJEÇÃO DE RECEITAS

- ✓ Para a projeção do volume de receita bruta nos 12 (doze) anos contemplados no plano foi considerado o atual planeamento comercial e o histórico da Empresa.

- ✓ A estratégia adotada foi realista, prevendo-se que a cada ano ocorra um crescimento moderado no volume de vendas;

- ✓ Para formar a base da projeção de receitas foi considerada a média real realizada atualmente e o planeamento comercial que vem sendo executado desde o pedido de recuperação judicial;

- ✓ O volume projetado de receitas está totalmente de acordo com a capacidade operacional da Jatobá e possíveis gastos adicionais estão previstos nos custos;

- ✓ Os preços dos produtos não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável tentar estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

projetados em valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços dos serviços prestados projetados para garantir as margens projetadas.

7.1.1 PROJEÇÃO

Em atualização recente de crescimento e perspectiva de crescimento, preconiza-se:

DRE PROJETADO - VR EM K BLR	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
FATURAMENTO BRUTO ANUAL	53.071	52.010	52.270	52.792	53.320	54.120	54.932	55.756	56.592	57.441	58.303	59.178
FATURAMENTO BRUTO MÉD MENSAL	4.423	4.334	4.356	4.399	4.443	4.510	4.578	4.646	4.716	4.787	4.859	4.932
TRIBUTOS	9.176	8.992	9.037	9.128	9.219	9.357	9.498	9.640	9.785	9.932	10.081	10.232
CUSTOS FINANCEIROS DIRETOS	2.473	2.424	2.436	2.460	2.485	2.522	2.560	2.598	2.637	2.677	2.717	2.758
DEVOLUÇÕES, ROUBOS E INADIMPLÊNCIA	1.428	1.399	1.406	1.420	1.434	1.456	1.478	1.500	1.522	1.545	1.568	1.592
RECEITA LÍQUIDA	39.994	39.194	39.390	39.784	40.182	40.785	41.397	42.018	42.648	43.288	43.937	44.596
CUSTOS VARIÁVEIS	7.902	7.744	7.783	7.861	7.939	8.058	8.179	8.302	8.427	8.553	8.681	8.811
COMISSÕES	1.857	1.820	1.829	1.848	1.866	1.894	1.923	1.951	1.981	2.010	2.041	2.071
FRETES	594	583	585	591	597	606	615	624	634	643	653	663
MARKETING, PUBLICIDADE E COMUNICAÇÃO	265	260	261	264	267	271	275	279	283	287	292	296
CMV	5.185	5.081	5.107	5.158	5.209	5.288	5.367	5.447	5.529	5.612	5.696	5.782
MARGEM CONTRIBUIÇÃO	32.092	31.450	31.607	31.923	32.243	32.726	33.217	33.716	34.221	34.735	35.256	35.785
CUSTOS FIXOS	29.522	28.931	28.353	27.786	27.508	28.608	29.753	30.943	32.180	33.468	34.806	36.196
DESPESAS COM PESSOAL	15.266	14.961	14.662	14.369	14.225	14.794	15.386	16.001	16.641	17.307	17.999	18.719
DESPESAS ADM / OPERACIONAIS	9.461	9.272	9.086	8.904	8.815	9.168	9.535	9.916	10.313	10.725	11.154	11.600
SERVIÇOS	122	119	117	115	114	118	123	128	133	138	144	149
TERCEIROS	3.264	3.199	3.135	3.072	3.041	3.163	3.290	3.421	3.558	3.700	3.848	4.002
OUTRAS	633	620	608	595	590	613	638	663	690	717	746	776
MANUTENÇÃO	610	598	586	574	568	591	615	639	665	691	719	748
MATERIAIS	166	163	159	156	155	161	167	174	181	188	196	203
RESULTADO OPERACIONAL	2.570	2.519	3.255	4.138	4.735	4.118	3.465	2.773	2.041	1.267	449	-414
PAGAMENTO PASSIVO RJ	1.484	1.998	1.998	1.998	1.998	1.998	966	966	966	966	966	966
PMT MENSAL	124	166	166	166	166	166	80	80	80	80	80	80
CLASSE I - TRABALHISTA	1.484											
CLASSE II - GARANTIA REAL		211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211
CLASSE III - QUIROGRAFÁRIA		749	749	749	749	749	749	749	749	749	749	749
CLASSE IV - M.P.E.		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
CREDOR COLABORADOR		1.032	1.032	1.032	1.032	1.032						
EXTRA CONCURSAL		0	0	0	0	0	0	0	0			
(=) SALDO DE CAIXA	852	409	987	1.680	2.149	1.665	1.962	1.419	844	237	-516	-1.381
(=+) SALDO DE CAIXA ACUMULADO	852	1.261	2.248	3.928	6.077	7.741	9.703	11.122	11.966	12.203	11.687	10.306

(*) O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 as 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

7.1.2 ANÁLISE

Para o primeiro ano da recuperação judicial foi projetado um volume de R$ 53,07 milhões de faturamento, o que corresponde a R$ 4,423 milhões de média mensal. O crescimento médio projetado em termos monetários é de 1,6 % chegando ao volume R$ 59,177 milhões último ano previsto do exercício.

7.2 PROJEÇÃO DE RESULTADOS

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico financeiro:

- ✓ Foram utilizados os Sistemas Tributários da categoria, sendo consideradas assim as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados;

- ✓ As Despesas Administrativas foram projetadas de acordo com as atuais despesas. Estas despesas projetadas terão um pequeno aumento no decorrer dos períodos, pois mesmo sendo fixas por característica, na realidade, o aumento no volume de vendas demandará alguns aumentos para comportar o novo nível de atividade, porém, tais despesas já consideram as reduções ocorridas a partir das medidas adotadas e previstas no Plano de Recuperação;

- ✓ A sobra de caixa projetada em cada ano da projeção será destinada para o reinvestimento no negócio, garantindo assim a sua perpetuidade, além de pagamentos de passivos não sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial e para recomposição do capital de giro próprio, diminuindo as despesas financeiras;

- ✓ A projeção não contempla efeitos inflacionários, pelos mesmos motivos explanados na projeção da receita. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço das mercadorias quando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

ocorrerem, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;

- ✓ O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes a data da homologação do plano de recuperação;

- ✓ Todas as projeções foram feitas em um cenário realista e conservador.

7.3 ANÁLISE

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

Mesmo com algumas elevações nos gastos fixos, em virtude do aumento do nível de atividade, o efeito da alavancagem operacional é favorável, a ponto de reduzir as despesas fixas em termos percentuais, dessa forma o EBITDA da operação reverte em uma média apurada em 4,65%, e 13% de geração de caixa positiva.

Conforme a projeção, o lucro líquido apurado ao final de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores e ao cumprimento do pagamento não sujeito aos efeitos da recuperação judicial. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico financeira da Recuperanda, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Não será distribuído nenhum valor de dividendos aos acionistas em todo o período de pagamento do plano de recuperação judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

8. PAGAMENTOS AOS CREDORES

A Lei de Recuperação de Empresas é clara em determinar que a recuperação judicial da empresa Recuperanda deve ocorrer no prazo máximo de 2 anos (art. 61 e 63 da LFRE). Deve-se realçar, contudo, que o plano de recuperação judicial contém obrigações que se vencerão após o seu encerramento.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano nos dois primeiros anos (biênio legal), período de supervisão judicial, os respectivos valores serão considerados efetivamente novados. Os credores também concordam com a imediata suspensão da publicidade dos protestos e qualquer tipo de apontamento negativo junto aos órgãos de proteção ao crédito, enquanto o plano de recuperação estiver sendo cumprido.

Para que a proposta de pagamento seja viável se faz necessário que a mesma seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelas projeções económico-financeiras, sob pena de inviabilizar o processo de recuperação e reestruturação das empresas.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamento estabelecidas neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos ou excluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergência, impugnação de créditos e/ou acordos judiciais homologados, inclusive após o encerramento judicial do processo de recuperação judicial.

Na hipótese de novos créditos serem incluídos no Quadro Geral de Credores, conforme previsto acima, os credores receberão seus pagamentos nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, observando a carência, deságio e prazo de pagamento, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados. Caso credores sejam excluídos por ordem judicial, e seja

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

necessário pagá-los fora da esfera da recuperação (credores extraconcursais), as alterações que estes acordos vierem a provocar, para mais ou para menos no valor da parcelas em virtude de sua exclusão, serão de modo uniforme distribuídos nas parcelas devidas .

8.1 CLASSE I – TRABALHISTA

Será dada prioridade ao pagamento dos Credores Trabalhistas conforme artigo 54 da Lei 11.101/2005, onde estes receberão integralmente seus créditos, até o final do 11º (décimo primeiro) mês subsequente a publicação da homologação do plano de recuperação judicial.

8.2 CLASSE II – GARANTIA REAL

A proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando-se deságio de 60% sobre o valor de face, iniciando-se no 20º (Vigésimo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial e se estendendo em pagamentos anuais, até o 12º (Décimo Segundo) ano, último de previsões dos pagamentos.

Os pagamentos serão feitos em duas tranches anuais, sempre com vencimentos 6 meses posteriores ao anterior.

8.3 CLASSE III – QUIROGRAFARIA

Para esta classe de Credores a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando deságio de 60% sobre o valor de face, iniciando no 20º (Vigésimo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial, e se estendendo, em pagamentos anuais, até o 12º (Décimo Segundo) ano, último de previsões dos pagamentos.

Os pagamentos serão feitos em duas tranches anuais, sempre com vencimentos 6 meses posteriores a anterior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

8.4 Classe IV– Micro e Pequenas Empresas

Para esta classe de Credores a proposta consiste no pagamento de forma igualitária dos créditos, aplicando deságio de 60% sobre o valor de face, iniciando no 20º (Vigésimo) mês subsequente a publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial, e se estendendo, em pagamentos anuais, até o 12º (Décimo Segundo) ano, último de previsões dos pagamentos.

Os pagamentos serão feitos em duas tranches anuais, sempre com vencimentos 6 meses posteriores a anterior.

9. Atualização Monetária dos Créditos e Juros

Para a atualização dos valores contidos na lista de credores deste processo de recuperação judicial nas classes II, III e IV será utilizado o Índice da Taxa Referencial - TR, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997. Será incluído também juros de 1% ao ano em face dos referidos créditos. A atualização monetária e o juros começaram a incidir a partir da publicação da homologação do plano de Recuperação Judicial.

10. Análise de Viabilidade da Proposta de Pagamento

As projeções demonstram que a Recuperanda tem plena condição de liquidar suas dívidas constantes na forma proposta, bem como os créditos não sujeitos a recuperação.

Além disso, as projeções mercadológicas realizadas por órgãos vinculados ao segmento/atividade da Empresa para os próximos anos indicam favorável e constante elevação na demanda e por consequência no faturamento.

Com a aprovação do plano e posterior homologação judicial, a decisão que conceder a Recuperação Judicial, obrigará a Recuperanda e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial, ou que tiverem aderido aos termos deste Plano,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, implicando na novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos do procedimento recuperatório, nos termos do art. 59 da LFRE.

11. AMORTIZAÇÃO ACELERADA

A Recuperanda no intuito de privilegiar a todos os Credores respeitando a igualdade de condições ofertadas, proporcionando uma aceleração no recebimento dos seus créditos e com objetivo de liquidarem seu passivo junto a estes Credores de forma mais célere, propõe uma forma **opcional** de aceleração da amortização deste passivo, cujo início ocorrerá a partir da data da homologação do Plano de Recuperação Judicial pela Assembleia Geral de Credores.

Desta forma, garantirá para a totalidade dos Credores além da proposta comum apresentada, a possibilidade de participação na proposta adicional e de redução do prazo determinado na proposta comum. As formas de amortização acelerada são divididas nos tipos de Credores constantes na Lista de Credores da Recuperação Judicial, quais sejam: Credores Financeiros e Credores Fornecedores.

Os credores terão autonomia e independência para aderir à proposta de amortização acelerada mediante a assinatura do termo de adesão de aceleração dos pagamentos e não excluirá referido Credor do recebimento pela proposta comum e colocará o Credor aderente às duas maneiras de pagamento. Após a assinatura do termo de adesão pelo Credor, referida adesão somente não será formalizada para recebimento no formato de amortização acelerada, em caso de recusa justificada pela Recuperanda, por se tratar de produto ou serviço cuja venda esteja em declínio ou com pouca demanda, nos termos especificados na Cláusula “11.2”. Poderão também ser caracterizados como hipóteses e recusa justificada os seguintes casos:

- Não enquadramento dos produtos no Mix de Venda/Produção da(s) Recuperanda(s).
- Baixa rentabilidade tendo em vista um custo de mercadoria acima de 30% de CMV.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

A vigência da adesão na proposta de aceleração dos pagamentos será por tempo indeterminado, porém, limitando-se o recebimento pelo Credor por esta proposta ao limite do valor constante no quadro geral de Credores da Recuperação Judicial. A seguir, as regras desta proposta.

11.1 CREDORES INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Credores Financeiros que se habilitarem a participar desta forma de aceleração da amortização destinarão novos recursos através de empréstimos para a Recuperanda ou limites para desconto de recebíveis;

Os montantes das tranches a serem fornecidas através de empréstimo não terão valor mínimo definido, embora fique a cargo da administração da Recuperanda aceitar a oferta dos Credores Financeiros;

Os contratos de empréstimo e/ou troca de recebíveis terão remuneração definida entre as partes;

Os novos empréstimos realizados terão carência mínima para amortização do principal de seis meses, e durante este período serão pagos a atualização monetária e os juros ao final cada mês;

Após o período inicial da carência, as empresas irão amortizar estes empréstimos no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se o primeiro pagamento da parcela de amortização 30 (trinta) dias após o vencimento do prazo de seis meses da data do contrato de empréstimo;

Os recursos deverão ser utilizados pelas empresas exclusivamente como fomento para matéria-prima e despesas operacionais;

Para amortização acelerada do passivo da recuperação judicial existente no quadro geral de credores referente ao credor que se habilitar para participar desta cláusula de amortização acelerada, será destinado 1% a.m. do capital total liberado através destes novos empréstimos realizados, durante o período de amortização dos novos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

empréstimos. No caso de troca de recebíveis, serão destinados 5% da operação para amortização do passivo da recuperação judicial;

O pagamento do percentual acima será feito mensalmente com data inicial após o período de 30 (trinta) dias da data do contrato de empréstimo.

11.2 CREDORES FORNECEDORES

Serão considerados Credores Colaboradores aqueles que aqui estabelecidos levam em conta a relevância do produto do fornecedor para a Recuperanda e cuja interrupção ou necessidade de substituição implicará em prejuízo as atividades das empresas, de acordo com os critérios estabelecidos a seguir.

A) Prazo de pagamento de 90 dias; e/ou

B) Desconto de 10% para pagamentos a vista.

Os critérios aqui estabelecidos levam em conta a relevância do produto do fornecedor para a Recuperanda.

O Credor Fornecedor Colaborador **não ficará sujeito a qualquer desconto** no valor de face de seu crédito e receberá o valor **em 60 meses** (contra 60% de desconto no valor de face do crédito e pagamento em 144 meses previsto no PRJ para os credores quirografarias ou fornecedores não colaboradores em geral – Cláusula "9.3" e "9.4").

A PMT terá início com 20 (vinte) meses após a aprovação do plano em Assembleia Geral de Credores.

A formalização do compromisso ao termo de adesão pelos credores que se enquadrarem e cumprirem as condições aqui previstas deverá ser formalizada por meio da assinatura do "TERMO DE ADESAO" disponibilizado em nosso escritório central, sempre com a vinculação e dependência da aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

12. FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

Os Credores devem informar à Recuperanda, via carta registada enviada ao endereço de sua sede e dirigida à diretoria, ou através do e-mail rj@jatoba.com.br (neste caso exigindo comprovante de recebimento), seus dados bancários para fins de pagamento. A conta deverá obrigatoriamente ser de titularidade do credor, caso contrário deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros.

Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento de cada tranche, suas contas bancárias.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Após a informação intempestiva dos dados, a Recuperanda terá 5 (cinco) dias para efetuar o pagamento.

Caso o credor não forneça os seus dados dentro do prazo dos pagamentos, os valores devidos a este credor determinado ficarão no caixa da empresa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

12.1 PAGAMENTO A CREDORES TRABALHISTAS COM AÇÃO EM ANDAMENTO E FGTS

Os valores decorrentes de Créditos Trabalhistas devidos em razão de condenação judiciais devem ser depositados no juízo de origem. Os valores decorrentes de Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço (FGTS) deverão ser depositados nas respectivas contas vinculadas.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - "Lei de Recuperação de Empresas"), garantindo os meios necessários para a recuperação económico-financeira das empresas.

Salienta-se ainda que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade económico-financeira da empresa através de diferentes projeções, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas.

Importante ainda destacar que um dos expedientes recuperatórios ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a "reorganização administrativa", medida que foi iniciada e encontra-se em implantação, o que pode ser acompanhado pelo Administrador Judicial nomeado.

Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado da Recuperanda, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrada e efetiva possibilidade do pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

14. NOTAS DE ESCLARECIMENTO

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela Empresa X-Infinity Invest na elaboração deste Plano de Recuperação Judicial deu-se através da modelagem das projeções financeiras de acordo com as informações, acompanhamento e premissas fornecidas pelas próprias Recuperandas.

Estas informações alimentaram o modelo de projeções financeiras da X-Infinity Invest, indicando o potencial de geração de caixa da empresa e consequentemente a capacidade de amortização da dívida.

Há de salientar que todo o projeto foi conjugado com uma série de medidas tendo como base profissionais altamente qualificados no mercado não só financeiro e de gestão.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade económico-financeira se fundamentou na análise dos resultados projetados para a empresa e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa (mercado, etc.)

Em relação a taxa de câmbio aplicável, eventuais créditos serão convertidos para a moeda corrente nacional de acordo com a PTAX 800, opção “Venda”, divulgada pelo Banco do Brasil na véspera do pagamento.

As projeções para o período compreendido em 12 (doze) anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valor do passivo inscrito no processo.

Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

15. CONCLUSÃO

O presente plano de Recuperação Judicial, com a homologação judicial, implica novação de todos os créditos existentes até a data do pedido da recuperação judicial, ainda que não vencidos, nos termos do art. 49 e art. 59 da Lei n. 11.101/2005 e art. 360 e 364 do Código Civil.

A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, sendo que, cumpridas as obrigações nos 2 (dois) anos subsequentes a homologação do plano de recuperação judicial, o processo deverá ser encerrado pelo Juízo recuperacional, nos termos dos artigos 61 e 63 da Lei n. 11.101/2005.

A X-Infinity Invest, que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções económico-financeiras detalhadas neste documento, que sejam implementadas e realizadas, possibilitará que a Recuperanda se mantenha viável e rentável.

O presente plano foi desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005, proporcionando também aos Credores maiores benefícios com sua implementação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega nenhum risco adicional e a falência é muito mais prejudicial a todos os credores, jungidos ou não ao procedimento recuperatório.

São Paulo, 26 de janeiro de 2016.

X INFINITY INVEST

http://www.xinfinityinvest.com.br
AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

ADENDO "VALUATION"
AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo 1000958-10.2015.8.26.0659
Classe Assunto: **Recuperação Judicial - Recuperação judicial e Falência**
Recuperanda: **JATOBÁ S.A.**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
2ª Vara Cível da Comarca de Vinhedo

Projeto sobre os cuidados do Administrador Judicial
Brasil Trustee Assessoria e Consultoria EIRELI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

CÁLCULO DO VALOR DA EMPRESA - VALUATION

Para o calculo do valor das empresas utilizamos o método do fluxo de caixa combinado com o valor terminal (Valor de Perpetuidade). O referido critério permite uma aferição mais apropriada do valor econômico das empresas (não contempla a Marca, Patentes, etc) , uma vez que alia sua geração de caixa operacional e o valor econômico mínimo de um negócio. Através da combinação destes fatores, apuramos que o valor futuro da empresa é de R$ 25,7 milhões, sendo R$ 10,3 milhões pela geração de caixa e R$ 15,4 milhões como valor econômico mínimo do negócio, denominado valor terminal e obtido através de aplicação do fator de 1,5 vezes dão saldo de caixa acumulado no último exercício. Este critério seguiu o mesmo parâmetro adotado em operações de Equity. Demonstramos a seguir o valores acima citados:

DRE PROJETADO - VR EM K BLR	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
FATURAMENTO BRUTO ANUAL	53.071	52.010	52.270	52.792	53.320	54.120	54.932	55.756	56.592	57.441	58.303	59.17
FATURAMENTO BRUTO MÉD MENSAL	4.423	4.334	4.356	4.399	4.443	4.510	4.578	4.646	4.716	4.787	4.859	4.93
RECEITA LÍQUIDA	39.994	39.194	39.390	39.784	40.182	40.785	41.397	42.018	42.648	43.288	43.937	44.59
CUSTOS VARIÁVEIS	7.902	7.744	7.783	7.861	7.939	8.058	8.179	8.302	8.427	8.553	8.681	8.81
MARGEM CONTRIBUIÇÃO	32.092	31.450	31.607	31.923	32.243	32.726	33.217	33.716	34.221	34.735	35.256	35.78
CUSTOS FIXOS	29.522	28.931	28.353	27.786	27.508	28.608	29.753	30.943	32.180	33.468	34.806	36.19
RESULTADO OPERACIONAL	2.570	2.519	3.255	4.138	4.735	4.118	3.465	2.773	2.041	1.267	449	-41
PAGAMENTO PASSIVO RJ	1.484	1.998	1.998	1.998	1.998	1.998	966	966	966	966	966	966
PMT MENSAL	124	166	166	166	166	166	80	80	80	80	80	80
(=) SALDO DE CAIXA	852	409	987	1.680	2.149	1.665	1.962	1.419	844	237	-516	-1.38
(=+) SALDO DE CAIXA ACUMULADO	852	1.261	2.248	3.928	6.077	7.741	9.703	11.122	11.966	12.203	11.687	10.30

Para a apuração do valor presente foi aplicada a taxa de 16,55 % a.a., sobre o valor futuro R$ 25,7 milhões.

O valor obtido através do desconto do fluxo de caixa foi calculado conforme apresentado a seguir:

Período de 12 anos

$$VPL_1 = [FC_1/ (1+i)^1] ..... + [FC_n/ (1+i)^n] + [VEM/ (1+i)^n]$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

onde

FC1 = Fluxo de Caixa do ano 1
FCn = Fluxo de Caixa do ano 12
VEM = Valor Econômico Mínimo (valor terminal)
n = Período de projeção em anos = 12
i = Taxa de Desconto

O valor obtido representa o valor presente no primeiro dia do primeiro período das projeções, como as gerações de caixa e valor terminal deverão ocorrer ao longo de cada período, e não no fim, então ajustamos o valor obtido, utilizando a seguinte fórmula:

$$VPL1\ ajustado = VPL1 \times (1+i)^{½}$$

Pela metodologia utilizada, o valor futuro da empresa, trazido a valor presente é de R$ 35,6 milhões. A estes valores adiciona-se os valores de avaliação de ativos (Marcas, Patentes, etc.).

São Paulo, 26 de janeiro de 2016.

X INFINITY INVEST

http://www.xinfinityinvest.com.br
AV. Pacaembu, 1976 - São Paulo – SP CEP 01234-000, Brasil - Telefone: +55 (11) 3511-3885

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE093.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
IM – 4818/15

SOLICITANTE	**:**	**Jatobá S/A**
PROPRIETÁRIO	**:**	**Jatobá S/A**
TIPO	**:**	Indústria
OBJETIVO	**:**	Valor de liquidação
DATA BASE	**:**	31/12/2016
LOCAL	**:**	Avenida Presidenta Castelo Branco, 1230 **Bairro** **:** Vila Santana **Município** **:** Vinhedo **Estado** **:** São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

ÍNDICE

1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 03

2. INTRODUÇÃO 04

- OBJETIVO
- GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO 05

3. METODOLOGIA 06

- TERRENO
- CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

4. CONCEITO DO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO 17

5. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO 17

6. DOCUMENTAÇÃO 18

7. VISTORIA 20

7.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO
7.2 – ZONEAMENTO/POTENCIAL E UTILIZAÇÃO DE TERRENO
7.3 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS

8. AVALIAÇÃO 26

9. FOTOGRAFIAS 27

10. PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO 28

11. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 29

12. DOCUMENTAÇÃO 30

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os dados expostos no presente laudo, apresentamos abaixo o valor conclusivo da avaliação dos imóveis de propriedade da **Jatobá S/A,** situado na Avenida Presidente Castelo Branco, 1230, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo, com 40.860,00 m² de terreno e 17.306,78m² de construções.

Valor de liquidação : R$ 11.505.673,00
(Onze milhões, quinhentos e cinco mil, seiscentos e setenta e três reais)

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

SBA Serviços de Avaliação Patrimonial Ltda.

Antonio Ribeiro Soares
CREA-SP 0641552214

Thiago Sansone Ferreira
CAU 1644645

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

2. INTRODUÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo destina-se a descrever os procedimentos que conduziram a avaliação para valores de mercado, na data base de 31 de dezembro de 2015, do bem solicitado.

A avaliação foi realizada por profissionais devidamente habilitados e segundo as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE, definidas na Norma Brasileira Registrada NBR nº 14653-2.

Os valores aqui apresentados referem-se a pagamento à vista.

Considera-se que as informações aqui contidas, fornecida por terceiros, referente as pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de fundamentação no caso deutilização do tratamento por fatores de acordo com a Tabela 3 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizado	12	3	5	2	3	1	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativasa todas as caractrísticas dos dados analisados, com foto e caractrísticas observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as caractrísticas dos dados analisados	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	0,40 a 25 a	1	2
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 desejavel que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.							**Total**	**7**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por fatores

Graus	III		II		I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	10		6		4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II		Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I		Todos no mínimo no grau I	**Grau II de fundamentação**

Enquadramento do Grau de precisão nos casos de utilização de modelos do tratamento de modelos

Descrição	Grau					Enquadramento do laudo
	III		II		I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%		≤ 40%		≤ 50%	**Grau III de precisão**

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado

Grau de fundamentação no caso dea utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 6 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padão, com os devidos ajustes	1	1
2	BDI	Calculado	3	Justificado	2	Arbitado	1	
3	Depreciação física	Calculado por levantamentodo custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de Bensnovos ou projetos hipotéticos	3	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitado	1	2
							Total	**3**

Enquadramento do laudo segundo fundamentação no caso dea utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 7 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Graus	III		II		I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	7		5		3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demaisno mínimono Grau II		1 e 2, no mínimo no Grau II		todos, no mínimo Grai I	**Grau I de fundamentação**

Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2	Grau I de funfamentação no método comparativo ou involutivo	1	2
2	Estimativa do custo de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	3	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	3	Justificado	2	Arbitrado	1	
							Total	**3**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de funfamentação no caso de utilização do método evolutivo

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

3. METODOLOGIA

O imóvel foi avaliado de acordo com as diretrizes da Norma Brasileira Registrada – NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Quando não aplicáveis os métodos constantes das normas utilizamos outros métodos consagrados especiais, cujo o uso se impõe pelas peculiaridades do imóvel a avaliar.

De acordo com a natureza, avaliamos o bem, supondo-se que continuará a ser utilizado para a mesma finalidade em que se encontra na época da avaliação; livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravames que possam existir sobre o mesmo.

MÉTODO EVOLUTIVO

A composição total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos a partir do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: VI = (VT +CB) * FC, onde:

VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
CB = custo de reedição das benfeitorias
FC = fator de comercialização

TERRENO

Utilizamos o ***método comparativo de dados de mercado*****,** aquele, em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares, tendo como procedimento a definição de uma área homogênea e mesma região geoeconômica, para pesquisa de valores.

A seguir fizemos o tratamento por fatores dos valores pesquisados visando obter equivalência financeira (valor à vista) no tempo (data da avaliação), e correção devido a natureza da fonte de informação.

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O custo de reedição (custo de reprodução devidamente depreciado) das construções e benfeitorias foi obtido considerando-se, os materiais empregados na edificação, estabelecendo-se assim um bem novo e pelo estudo efetuado pela Comissão de Peritos Nomeados pelos M.M. Juizes da Vara da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, adaptado para a região em questão, pelo Provimento n.º 02/86, com valores unitários básicos para a data da avaliação (Valores de edificações e imóveis urbanos IBAPE/SP – Versão 2.002). Este estudo classifica os diversos tipos de construção, segundo as finalidades. O estudo estabelece faixa de padrão por tipo de construção cujo valor é atualizado por meio de publicação mensal do SINDUSCON – Sindicato das industrias de construção civil do estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

Para o cálculo da depreciação utilizamos o método do valor decrescente (Diminisching balance method) que considera a idade aparente o estado de conservação, aplicando-se a fórmula:

Kd = (1-R)n , onde:
Kd = coeficiente de depreciação
R = razão de depreciação
n = idade

"PROVIMENTO 02/86" *(SIC)*

1. INTRODUÇÃO

1.1. Estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Representa a adequação do procedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.

1.2. Tendo em vista os dados estatísticos utilizados os resultados recomendados tem validade a partir da presente data. Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática de cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos. O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.

1.3. Como nos precedentes, os unitários obtidos através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de "vantagem da coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes neles contidos.

1.4. Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximo.

1.5. A Comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

2. CLASSIFICAÇÃO DE UNITÁRIOS

2.1. RESIDÊNCIAS

2.1.1. Barracos rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como: tábuas, folhas de lata ou de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

zinco, papelões, plásticos, telhas de fibrocimento, etc. Os pisos, embora sejam quase sempre, de terra batida, podem esporadicamente, serem cimentados ou atijolados.

Esse tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituídos na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar WC externo.

Valor Unitário: 0,07 a 0,09 de H82QN.

2.1.2. Barracos

Construídos com paredes de madeira, podem ser: chapas de compensado, “EUCATEX” ou similar; tábuas, etc. Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas habitualmente, em favelas compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com WC externo.

Valor Unitário: 0,10 a 0,15 de H82QN

2.1.3. Residências proletárias rústicas

Construídas em regime de mutirão comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca e nenhuma infraestrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimentos interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em lajes pré-fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétricas / hidráulicas aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o WC ser interno.

Valor Unitário: 0,35 a0,50 de H82QN

2.1.4. Residências proletárias

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolo de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré-moldada ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o WC externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,60 a 0,85 de H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

2.1.5. Residências modestas

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, EUCATEX ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e WC e tacos de 2ª qualidade, assoalhados cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Composta geralmente de 2 a 3 cômodos, cozinha e WC interno impermeável a óleo ou azulejo de 2ª qualidade até a altura de 1,60m. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou de ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,90 a 1,15 x H82QN

2.1.6. Residências médias inferiores

Térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, composta de sala, 2ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e WC externo para empregada. Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque ou placas de gesso.

Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e o banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 1,20 a 1,40 x H82QN

2.1.7. Residências médias comerciais

Térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e WC para empregada e abrigo ou garagem para automóvel. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto da cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitório. Caixilhos de ferro ou de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou granilite.

Valor Unitário:1,45 a 1,65 x H82QN

2.1.8. Residências médias superiores

Térreas ou com 2 pavimentos em geral isoladas, comumente composta de: sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto WC para empregadas, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigida com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura látex, azulejos decorados até altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de 1ª qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos, decorado ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou de alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grade de proteção.

Valor Unitário: 1,70 a 2,00 x H82QN

2.1.8. Residências finas

Isoladas de ambos os lados, em terreno de boa proporção, obedecendo a estilo arquitetônico definido, compostas geralmente de: hall, 3 salas ou mais (“living, sala de jantar, escritório, biblioteca, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitório (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes piscina. Erigida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesouras de madeira. Parede com revestimento interno na copa cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas in loco de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidro temperados. Áreas livres do terreno (quintal jardim) tratado, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escada de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor unitário: 2,20 a 3,50 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

2.1.10. Residências de luxo

Do melhor padrão, em terreno de grandes dimensões (mais de 1000m), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejo de morador, cercada de jardins e dotada de piscinas, vestiário, quadras de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturno em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet). Cômodos de estada social variados ("living", sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis. Acabamentos diversificados com característica requintadas. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais um andar), equipamento para captação de energia solar, equipamento para hidromassagem, etc.

Valor unitário: acima de 4,0 x H82QN

OBSERVAÇÃO:

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, como acréscimo da "vantagem da coisa feita". O unitário apontado serve para aferição.

2.2. APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

2.2.1. Apartamentos e escritórios modestos

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, hall e escadaria com pisos de ladrilhos de 2ª, cerâmica de 2ª, cacos de cerâmicas ou até cimento liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos do mesmo tipo que "hall" paredes com revestimento de azulejos de 2ª até 2,00m; partes secas com pisos em tacos de peroba de 2ª, do tipo mais econômica. Instalação hidráulicas/elétricas sumárias com o número mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 1,00 a 1,30 x H82QN

Os escritórios em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,85 a 1,05 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

2.2.2. Apartamentos e escritórios médios inferiores

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou de, elevadores (de marca comum), fachada com acabamento com massa fina, o com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, hall e escadarias com pisos em cerâmicas comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor; áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina à base de látex. Caixilharia e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com o número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria (com válvulas de descarga automáticas embutidas).

Valor Unitário Com Elevador: 1,35 a 1,55 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário Com Elevador: 1,10 a 1,30 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

2.2.3. Apartamentos e escritórios médios comerciais

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. Hall de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. Hall, escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura à base de látex. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura à base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário Com Elevador: 1,75 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios têm as mesmas característica e instalações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

Valor Unitário Com Elevador: 1,55 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

2.2.4. Apartamentos e escritórios médios superiores

Fachadas revestidas de massa fina com pintura à base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo acústico, etc. Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadarias em partes comuns dos andares de granilite e massa fina com pintura à base de látex. Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com pisos em tacos de 1ª qualidade ou carpete sobre cimento emparedes de massa corrida com pintura à base de látex. Instalações elétrica e hidráulica completas de boa qualidade, com água quente e fria.

Valor unitário com elevador: 2,10 a 2,40 x H82QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário sem elevador: 1,90 a 2,20 x H82QN

2.2.5. Apartamentos e escritórios finos

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com playground, ou pátio para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar, no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão. Nos apartamentos, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suítes), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalente. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

Valor Unitário Com Elevador: 2,55 a 3,15 x H82QN

Os escritórios têm a mesmas características e instalações.

Valor Unitário Sem Elevador: 2,40 a 2,80 x H82QN

2.2.6. Apartamentos e escritórios de luxo

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feito para permitir passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de plantas (nos escritórios). São dotados de instalações de ar condicionado central, sistema de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalente às residências de luxo.

Apartamentos: Valor Unitário: acima de 3,50 x H82QN

Escritórios: Valor Unitário: acima de 3,00 x H82QN

2.3. Lojas, Armazéns comuns e Armazéns Industriais

2.3.1 Lojas:

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1.º ao das edificações das quais façam parte.

2.º ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente quota do terreno, o custo da construção e a “vantagem da coisa feita”) ou pelo método comparativo direto ou, ainda pelo método de renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% aa. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que “corrigidos”, através de fatores ou “pesos”.

2.3.2. Armazéns comuns:

2.3.2.1. Armazéns comuns modestos:

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechado por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vãos de até 6m, sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

Valor Unitário: 0,55 a 0,75 de H82QN

2.3.2.2. Armazéns comuns médios

Com um só pavimento; dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas; cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim; com ou sem forro (“Eucatex” ou madeira); pé-direito até 5,00m; vãos indo de 6,00 até 12,00m; pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica; barras de cimento, azulejos; pintura de cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

Valor Unitário: 0,80 a 1,30 de H82QN

2.3.3.1. Armazéns industriais modestos

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé-direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, parede com revestimento externo e interno; sem divisões internas; instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 a 1,00 de H82QN

2.3.3.2. Armazéns Industriais médios

Construídos com mais de um pavimentos; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; coberturas de telhas de fibrocimento; pés-direitos de 5,00 metros ou mais; divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalente às das residências médias.

Valor Unitários: 1,20 a 1,80 de H82QN

2.3.3.3. Armazéns industriais finos

Semelhantes quantos à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc.

Valor Unitário: acima de 2,30 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

4. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO

O tratamento dos elementos pesquisados far-se-á através da aplicação das seguintes terminologias e conceitos:

At : Área do Terreno

Vu : Valor Básico Unitário

Vt : Valor Total do Terreno

Cap : Coeficiente de Aproveitamento;

- *Visa corrigir o aproveitamento em relação ao zoneamento do local do imóvel.*

Ce : Coeficiente de Esquina ou Frentes Múltiplas;

- *Quando o terreno possui uma ou mais frentes são calculados estes fatores para enquadramento do mesmo junto as normas de avaliação tórias. Não são aplicados em terrenos industriais*

Fp : Frente Projetada do Terreno;

- *Frente do terreno avaliando ou do elemento pesquisado.*

Fr : Frente de Referência do Terreno;

- *Frente de referência recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

F : Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente;

- *Representado pelo expoente de 0,25 sobre a expressão do coeficiente de frente.*

Cf : Coeficiente de Frente;

- *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes testadas dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, seu resultado é transportado para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais.*

Pe : Profundidade Equivalente;

- *Obtida da divisão da área do terreno avaliando pela sua testada efetiva ou projetada.*

Pm : Profundidade Recomendada para a Zona;

- *Profundidade recomendada pela zona de norma em que se enquadra o*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

imóvel avaliando.

Pma : Profundidade Máxima Recomendada para a Zona;

- *Profundidade Máxima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

Pmi : Profundidade Mínima Recomendada para a Zona;

- *Profundidade mínima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

P : Expoente da Fórmula de Coeficiente de Profundidade;

- *Representado pelo expoente de 0,50 sobre a expressão do coeficiente de profundidade*.

Cp : Coeficiente de Profundidade;

- *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes profundidades dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, transpormos para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais*

Ff : Fator de Oferta;

- *Visa corrigir o valor atribuído ao imóvel excluindo-se a elasticidade de mercado.*

Ft : Fator Topografia;

- *Compara as condições topográficas do terreno avaliando com à do elemento comparativo, visando obras especiais para seu aproveitamento.*

Ftr : Fator Transporte;

- *É uma função da localização do elemento comparativo em relação ao imóvel avaliando.*

Fa : Fator Atualização;

- *Atualiza o valor do elemento pesquisado em data anterior à data base do laudo, levando-se em consideração a situação de mercado.*

Fs : Fator Superfície;

- *Visa corrigir os terrenos úmidos, alagadiços, brejosos ou pantanosos, em relação ao terreno avaliando.*

Fmp : Fator Melhoramento Público;

- *Permite comparar elementos pesquisados e o avaliando, considerando-*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

se a existência ou inexistência de melhoramentos públicos.

Fga : Fator Grandeza de Área;

- *Permite a correção das variações de preços que podem ocorrer em função do tamanho da área do imóvel avaliando com à do elemento pesquisado*.

Fz : Fator Zona;

- *Aplicado para ajuste do diferencial de potencial máximo construtivo permitido pela no zoneamento dos elementos pesquisados em relação ao avaliando.*

Fin : Fator Incorporação;

- *Visa computar o efeito valorizante incorporação possível em terrenos com dimensões iguais ou acima de 1.000 m².*

Ab : Área das Construções e/ou Benfeitorias

Vub : Valor Unitário das Construções e/ou Benfeitorias.

Vb : Valor Total das Benfeitorias

Fob : Fator de Obsolescência;

- *Visa corrigir o valor novo das construções e/ou benfeitorias em função da depreciação da idade e estado de conservação.*

Fins : Fator Instalações Especiais;

- *Visa ajustar os valores dos elementos pesquisados ao avaliando em função da existência de instalações especiais que valorizem a construção e/ou benfeitoria.*

Fp : Fator Padrão;

- *Permite uma melhor comparação entre elementos pesquisados e avaliando, em função dos acabamentos utilizados nas edificações.*

Fg : Fator Garagem;

- *Este fator é aplicado visando o comparativo entre apartamentos ou escritórios com números diferentes de vagas, obtido através da relação do m²/nº de vagas.*

Vl : Valor Total do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

5. DOCUMENTAÇÃO

A documentação suporte para embasar o trabalho foi fornecido pelo solicitante e compreende:

1- IPTU e Certidão

6. VISTORIA

Visa o presente laudo a avaliação de um imóvel industrial, com as seguintes características:

Localização:

O imóvel anteriormente citado localiza-se na Avenida Presidente Castelo Branco, Vila Santana, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo.

Características do logradouro de situação:

A avenida acima mencionada**,** no trecho lindeiro ao imóvel, tem característica de via principal, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolvem-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, apresentando cerca de 10,00 m de largura entre os alinhamentos confrontantes e bom estado de conservação.

Acessibilidade/transporte:

Destaca - se como principal via de acesso à região a **Avenida Presidente Castelo Branco.**
Com referência a transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus municipal trafegando pela região proporcionando ligação à diversas regiões vizinhas e ao centro da cidade.

Tipo de ocupação:

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por comércio de âmbito local, comércio varejista, comércio de serviços, residências, etc.

Melhoramentos Públicos:

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: rede de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de águas pluviais e esgoto, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

6.1 - DESCRIÇÃO DOS TERRENOS

De acordo com vistoria realizada “in loco”, os terrenos avaliando apresentam as seguintes características:

Detalhamento dos Terrenos:

Área do terreno : 40.860,00m²

Configuração : Regular
Topografia : Plana
Superfície : Seco

6.2- ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno enquadra-se na classificação de zona “urbana de uso misto” de acordo com a lei de zoneamento do município de Vinhedo.

6.3 - DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificada algumas construções que serão descritas separadamente de acordo com os padrões construtivos e/ou utilização, bem como as benfeitorias existentes.

7.3.1.1-Construção – 9 Área de Lazer

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais parciais em alvenaria, fachada em bloco pintado, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	**Forro**	**Parede**	**Piso**	**Caixilhos**	**Porta**
Pátio	Sem	Bloco pintado	Cimento	Sem	Sem
Vestiários	Sem	Pastilhas 2,10m	Pastilhas	Ferro	Ferro

Conservação	**Idade aparente**	**Pé direito**	**Área construída**	**Vida útil reman**
Bom	10	3,00 m	167,60 m²	40 anos

7.3.1.2-Construção – 3 Depósito (sinuca)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, piso em pastilhas.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	25	3,00 m	160,00 m²	25 anos

7.3.1.3-Construção – 3 Treinamento

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em pastilhas, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, com piso em pastilhas.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 m	414,00 m²	30 anos

7.3.1.4-Construção – 10 Depósito faxina

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, com piso em cimento.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	25	3,00 m	57,70 m²	25 anos

7.3.1.5-Construção – 7 Carpintaria

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, com piso em cimento.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	25	3,00 e 4,00 m	344,25 m²	25 anos

7.3.1.6-Construção – 8 Manutenção

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira, com piso em pastilhas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WMIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	25	3,00 m	230,72 m²	25 anos

7.3.1.7-Construção – 23 Lavador

Cobertura em telhas metálicas, sobre estrutura metálica, com piso em cimento e fechamento parcial em bloco pintado.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	10	3,00 m	45,00 m²	40 anos

7.3.1.8-Construção – 6 e 9 Spray

Construção com 1 pavimento, fechamentos laterais e cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica em piso em concreto.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	15	12,00 m	601,88 m²	35 anos

7.3.1.9-Construção – 11 e 21 S. T. A. R.

Cobertura em telhas metálicas, fechamentos laterais parciais em telhas metálicas, sobre estrutura metálica, com piso em concreto.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	5	3,00 e 6,00 m	176,49 m²	45 anos

7.3.1.10-Construção – 18 banheiros e depósito químico

Construção com 2 pavimentos, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em bloco pintado, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura de concreto.

Descrição interna:					
Dependências	**Forro**	**Parede**	**Piso**	**Caixilhos**	**Porta**
Depósito	Laje	Bloco pintado	Cimento	Metálico	Metálica
Banheiros	PVC	Pastilhas 2,10m	Pastilhas	Metálicos	Metálca

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	5	3,00 m	86,52 m²	45 anos

7.3.1.11-Construção 22 Depurador

Cobertura em telhas metálicas, fechamentos laterais parciais em telhas metálicas, sobre estrutura metálica, com piso em concreto.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	5	3,00 m	20,00 m²	45 anos

7.3.1.12-Construção – 2 refratários

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em tijolo e blocos aparente, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, com piso em cimento e pastilhas.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 m	1.641,25 m²	30 anos

7.3.1.13-Construção – 2 escritórios

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em tijolo aparente, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	**Forro**	**Parede**	**Piso**	**Caixilhos**	**Porta**
Salas	Acústico	Massa pintada	Pastilhas	Alumínio	Metálica
Banheiro	Acústico	Pastilhas	Pastilhas	Alumínio	Madeira

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 m	413,00 m²	30 anos

7.3.1.14-Construção – 15 vestiários

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em tijolo aparente, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, forro acústico, piso e parede em pastilhas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	10	3,00 m	157,59 m²	40 anos

7.3.1.15-Construção -16 Vestiários

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em tijolo aparente, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, forro acústico, piso e parede em pastilhas.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	10	3,00 m	117,35 m²	40 anos

7.3.1.16-Construção – 5 escritórios

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em tijolo aparente, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	**Forro**	**Parede**	**Piso**	**Caixilhos**	**Porta**
Salas	PVC	Massa pintada	Pastilhas	Ferro	Madeira
Banheiro	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 m	83,08 m²	30 anos

7.3.1.17-Construção – 1 escritórios

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em pastilhas, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	**Forro**	**Parede**	**Piso**	**Caixilhos**	**Porta**
Salas	Madeira/acústico	Massa pintada	Pastilhas	Ferro	Metálica
Copa	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Metálica
Refeitório	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Metálica
Ambulatório	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Metálica
Escritório	Acústico	Massa pintada	Pastilhas	Ferro	Madeira
Banheiros	Acústico	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira
Portaria	Sem	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Metálica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 as 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 m	584,50 m²	30 anos

7.3.1.18-Construção – 4/17/25/24 produção

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em telhas de fibrocimento, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	**Forro**	**Parede**	**Piso**	**Caixilhos**	**Porta**
Produção	Sem	Massa pintada	Concreto	Ferro	Sem
Salas	Laje/acústico	Massa//pastilhas	Pastilhas	Metálico	Madeira
Banheiros	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Metálico	Madeira
Laboratório	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Metálico	Madeira

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00/9,00/16,00 m	11.649,43 m²	30 anos

8. - AVALIAÇÃO

8.1 - VALOR DO TERRENO

Vt = R$ 14.582.525

8.2 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

O valor das construções e/ou benfeitorias está demonstrado em tabela anexa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

8.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO

Conforme comentado anteriormente, o valor do imóvel foi obtido por meio da somatória do valor do terreno e das construções e benfeitorias.

Valor do Terreno	**:**	R$ 14.582.525,00
Valor das construções	**:**	R$ 4.593.597,00
Fator de liquidação 60%		
Valor total do imóvel para mercado	**:**	R$19.176.122,00
Valor total do imóvel para liquidação	**:**	R$11.505.673,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

9. - F O T O G R A F I A S

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO COM O IMÓVEL A DIREITA

ÁREA DE LAZER

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

CONSTRUÇÃO 3 DEPÓSITO (SINUCA)

CONSTRUÇÃO 3 TREINAMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

CONSTRUÇÃO 6/19 SPRAY

CARPINTARIA, MANUTENÇÃO E LAVADOR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

REFRATÁRIO

ESCRITÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

ESCRITÓRIO

ESCRITÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

PRODUÇÃO

PRODUÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

10. - P L A N I L H A D E H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

VALOR DAS CONTRUÇÕES IM-4818

ITEM	CONST.	DESCRIÇÃO	IDADE APAR.	VIDA ÚTIL	VIDA ÚTIL	ÁREA (m2)	Nova taxa Anual dep.	VALOR UNIT NOVO (R$)	COEFIC. DEPREC.	VALOR UNIT DEPREC.(R$)	VALOR TOTAL MERCADO (R$)
1	9	Lazer	10	50	40	167,50	2,50	300,00	0,664	199,20	33.366,00
2	3	Treinamento	20	50	30	414,00	3,33	650,00	0,442	287,30	118.942,00
3	10	Depósito faxina	25	50	25	52,70	4,00	450,00	0,360	162,00	8.537,00
4	7	Carpintaria e depósito	25	50	25	344,25	4,00	450,00	0,360	162,00	55.769,00
5	8	Manutenção	25	50	25	230,72	4,00	450,00	0,360	162,00	37.377,00
6	23	Lavador	10	50	40	45,00	2,50	300,00	0,664	199,20	8.964,00
7	6/19	Spray	15	50	35	601,88	2,86	600,00	0,542	325,20	195.731,00
8	11/21	S.T.A.R.	5	50	45	176,49	2,22	500,00	0,815	407,50	71.920,00
9	18	Banheiros	5	50	45	86,52	2,22	750,00	0,815	611,25	52.885,00
10	22	Depurador	5	50	45	20,00	2,22	500,00	0,815	407,50	8.150,00
11	2	Refratario	25	50	25	2.162,77	4,00	500,00	0,360	180,00	389.299,00
12	2	Escritório	20	50	30	413,00	3,33	650,00	0,442	287,30	118.655,00
13	15	Vestiários	10	50	40	157,59	2,50	750,00	0,664	498,00	78.480,00
14	16	Vestiários	10	50	40	117,35	2,50	750,00	0,664	498,00	58.440,00
15	5	RH	20	50	30	83,08	3,33	750,00	0,442	331,50	27.541,00
16	1	Escritórios	20	50	30	584,50	3,33	750,00	0,442	331,50	193.762,00
17	4/17/25/24/20	Produção	20	50	30	11.649,43	3,33	600,00	0,442	265,20	3.089.429,00
21	16	Poço artesiano	5	50	45		2,22	25.000,00	0,815	20.375,00	46.350,00
		Área total coberta				**17.306,78**				**TOTAL GERAL (R$)**	**4.593.597,00**

CUB 01/2016 R$ 1.227,17

Obs. a Obs. as áreas para cálculo foram fornecida pelo solicitante

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

DADOS COMPARATIVOS

PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

	LOCAL:	Avenida Presidente Castelo Branco, 1230			Área	40.860,00 m²			Zona :	Urbana					LAUDO No.		IM-4818
	MUNICÍPIO:	Vinhedo															
	ESTADO:	São Paulo						TIPO	Terreno						DATA		31/12/2015

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

No	FONTE	LOCALIZAÇÃO	CATEGORIA	VALOR TOTAL R$	At m²	Frente m	Zona	Top.	Vub/Terr R$	Fator Top	Fator Fonte	Fator Grand	Fator Melhor	Fator M.Test	Fator Zona	Fator Transp	V.U.Hom R$
1	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Rua Olivio Thome, 85	Terreno	1.500.000,00	1.670,00		Urbana	Plana	898,20	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	344,91
2	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Avenida Evelino Capelino	Terreno	1.000.000,00	1.108,00		Urbana	Plana	902,53	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	346,57
3	Proprietário Sr. Admilson (19) 7801-0924	Av. Presidente Castelo Branco, 1925 Construção R$ 150.000,00	Terreno	250.000,00	287,00		Urbana	Plana	871,08	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	334,49
4	Bertuol & Cunha Sr. Daniel (19) 3826-3767	Av Presidente Castelo Branco, 921 Com frente para Av Independencia	Terreno	1.100.000,00	597,00		Urbana	Plana	1842,55	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	0,50	353,77
5	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R$ 145.000,00	Terreno	200.000,00	206,00		Urbana	Plana	970,87	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	372,82
6	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R$ 6.000.000,00	Terreno	4.500.000,00	5.000,00		Urbana	Plana	900,00	1,00	0,80	0,90	0,60	1,00	1,00	1,00	388,80

Cond.Parâmetro:	Topografia Plana	OBS:	ELEMENTOS FORA DE LIMITE: Nenhum	SOMA	2.141,36
Esquina				MÉDIA	356,89
				LIMITE SUPERIOR (+30%)	463,96
Valor terreno	**R$ 14.582.525,00**			LIMITE INFERIOR (-30%)	249,83
				VALOR UNIT.HOMOG.FINAL	**356,89**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

11. - P L A N T A D E L O C A L I Z A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

12. - D O C U M E N T A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ — ESTADO DE SÃO PAULO
RUA DO ROSÁRIO, 557 - TELEFONES: 434-0644 - 434-4849
OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL
ALFREDO CRISTIANO DE CARVALHO HOMEM
OFICIAL MAIOR

=C=E=R=T=I=F=I=C=O= a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo em cartório o Lº 3-AR de Transcrição das Transmissões, nele encontrei à fls.149, a-Transcrição nº 22.033 (Transcrição anterior nº 12.607 do Lº 3-AJ) feita em data de 02 de janeiro de 1953, resultante da Escritura-lavrada em 23 de dezembro de 1952, das notas do 12º Tabelião Interino de São Paulo, sr.Olyntho Gonçalves, do valor de Cr$- - -- $60.000,00, pela qual a **CERÂMICA JATOBÁ LIMITADA**, sociedade por-quotas de responsabilidade limitada, com sede no município de Vinhedo, desta comarca, adquiriu por venda e compra, sem condições de da. Maria Scoco Mele, italiana, proprietária, residente em Vinhedo, desta comarca, legalmente desquitada, **UMA ÁREA DE TERRAS**, com 106.360 (cento e seis mil, trezentos e sessenta) metros quadrados, contendo dois grupos de casas velhas para empregados, -- forno para olaria e galpões diversos e demais benfeitorias existentes em 26.7.1946 e, ainda, outras construções de exclusiva realização da ora outorgada compradora, no imóvel rural denominado "Sítio N.S.do Carmo", situado no bairro de Santana, do distrito-e município de Vinhedo, desta comarca, tendo dita área de terras as seguintes divisas e confrontações: "começa num ponto situado-na Estrada de Vinhedo a Valinhos, junto da divisa com José Ma-- theus ou sucessores; segue por esta estrada em direção a Vinhedo por trezentos e trinta e três (333) metros, até a cerca divisó-- ria com Antonio Cardia Júnior, onde deflete para à esquerda, num ângulo de 77º28' para seguir por cento e quatro (104) metros, -- com rumo N.E.79º00'; ainda nesta direção atravessa a linha da -- Companhia Paulista de Estradas de Ferro para atingir o ponto junto a cerca, na margem direita de dita linha, na direção de Jun-- diaí para Campinas; daí deflete para a esquerda, com ângulo de - 92º00', para seguir por dita cerca em rumo N.W.13º00' por setenta (70) metros, onde faz deflexão à direita com ângulo de 83º00' para seguir rumo N.E.70º00', por uma distâNcia de duzentos e sessenta e um (261) metros; aí faz deflexão à esquerda com ângulo - reto e segue na distância de duzentos e quarenta (240) metros -- com rumo N.W.20º00' até atingir o ponto donde, com nova deflexão à esquerda de 90º00', segue por duzentos e setenta e dois metros com rumo S.W.70º00' até atingir a cerca divisória da Cia. Paulista de Estradas de Ferro, ainda na sua margem direita de quem de- Jundiaí vai para Campinas; atravessando dita linha segue pela -- cerca da outra margem até a divisa de JOsé Mateus ou seus suces-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

sucessores, por uma distância de setenta e seis (76) metros; daí depois de defletir à esquerda, por um ângulo de 85º segue na distância de cento e vinte e hum metros e quarenta centímetros - -- (121,40ms) com rumo S.W.54º30' até atingir o ponto onde começa-- ram estas divisas na Estrada de Vinhedo a Valinhos."- À margem - do citado registro, constam as seguintes averbações: nº01) Certifico, que nos têrmos da escritura de 8 de janeiro de 1953, lavrada nas notas do 24º Tabelião de São Paulo, a Cerâmica Jatobá - - Ltda., autorizou que se averbasse, que no terreno objeto desta - transcrição, foram acrescentadas as seguintes benfeitorias: 1)Pavilhão principal com a área de 1.200ms², construído em alvena-- ria de tijolos, coberto de telhas, piso de cimento e contendo -- dois fornos redondos de material refratario; 2) Depósito de matéria prima e moagem com a área de 125ms²., construído em alvenaria de tijolos, coberto de telhas e piso de cimento; 3) Prédio - da oficina mecânica com a área de 44ms²., construído de tijolos, coberto de telhas, piso de cimento e forno; 4) Prédio do escritório com 3 comodos e W.C., construído de alvenaria de tijolos, coberto de telhas, forrado e revestido, piso e paredes internas de pastilhas, com a área de 125ms².; 5) Duas casas geminadas com a- área de 155ms²., construídas de tijolos, coberta de telhas, para residência de empregados; 6) Seis casas geminadas com a área de- 347ms²., construídas de tijolos, cobertas de telhas, para mora-- dia de empregados; 7) Prédio contendo instalações sanitárias coletivas para empregados com a área de 40ms²., construido de alvenaria de tijolos, coberto de telhas e revistido, piso e paredes- internas com pastilhas; 8) Prédio da cabine elétrica com a área- de 14 metros quadrados, construído de alvenaria de tijolos, co-- berto de telhas; 9) Um barracão com a área de 585ms²., construído de tijolos, coberto de telhas, tendo duas divisões com piso - de cimento; 10) Um forno construído de tijolos, com a área de 66 ms².; 11) Um forno retangular com a área de 74ms²., construído - de tijolos; 12) Um barracão com a área de 179ms². de tijolos, coberto de telhas; 13) Um barracão para lavagem de caolim com 3 -- tanques, tudo de tijolos, coberto de telhas e demais benfeitorias existentes em dita área; dou fé.- Jundiaí, 15 de janeiro de - 1953; nº02) Certifico, atendendo requerimento desta data, ins--- truído com folha do Diário Oficial do Estado, que a Cerâmica Jatobá Limitada teve essa denominação alterada para CERÂMICA JATOBÁ S.A.; dou fé.- Jundiaí, 26 de novembro de 1954.-.-.-.-.-.-.-.

=C=E=R=T=I=F=I=C=O=-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

FLS. 2

=C=E=R=T=I=F=I=C=O= mais, que revendo no mesmo cartório o Lº 3-CG- de Transcrição das Transmissões, nele encontrei à fls.300, a Transcrição nº 88.283 (Transcr. anterior nº 22.033 do Lº 3-AR), feita - em data de 16 de julho de 1971, resultante da Escritura de 8 de julho de 1971, lavrada nas notas do Registro Civil de Vinhedo, Ana - Maria de Almeida Machado, intª.(Lº 33, fls.65), do valor de Cr$- - $65.500,00, pela qual a **CERÂMICA JATOBÁ S.A.**, com sede em Vinhedo, transmitiu por venda e compra, sem condições, à MANOEL DE SÁ FOR-- TES JUNQUEIRA JUNIOR, casado, proprietário, domiciliado em Vinhedo CPF. nº 014.873.298, UMA ÁREA DE TERRAS, desmembrada de maior porção, com a área de 65.500,00ms²., desmembrada do imóvel denominado "Sítio Nossa Senhora do Carmo", desta comarca, dentro das seguin-- tes divisas e confrontações: começa num ponto situado junto à cerca de divisa da Cia.Paulista de Estrada de Ferro, à margem direita na direção de Jundiaí para Campinas, no prolongamento da linha de- divisa entre a Cerâmica Jatobá S.A. e sucessores de Manoel de Sá - Fortes Junqueira Júnior, hoje Laerte Piffer; tendo esta linha de - divisa o rumo N.E.79º00'; deste ponto com o rumo de N.W.13º00' e - distância de 70m atinge um ponto onde faz deflexão à direita com - angulo de 83º00' para seguir rumo N.E.70º00' por uma distância de- 261m., aí, faz deflexão à esquerda com ângulo reto e segue na distância de 240m. com rumo N.W.20º00' até atingir o ponto onde, com- nova deflexão à esquerda de 90º00', segue por 272m., com rumo S.W. 70º00', até atingir a cerca divisória da Cia.Paulista de Estradas- de Ferro, ainda na sua margem direita e daí segue pela referida -- cerca até o ponto inicial. Dito imóvel situa-se na cidade de Vinhedo.-.

=C=E=R=T=I=F=I=C=O= -- mais, que a não ser a alienação aqui certificada (Transcrição nº - 88.283), revendo no mesmo cartório os livros nele existentes, não- encontrei outras pelas quais a **CERÂMICA JATOBÁ S.A.**, houvesse alienado mais alguma parte destacando do imóvel objeto da Transcrição- nº 22.033 a princípio certificada.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

=C=E=R=T=I=F=I=C=O= - mais, que revendo no mesmo cartório o Lº 2-U de Inscrição Hipotecária, nele encontrei à fls. 133, a Inscrição nº 12.380 (Transcr. aquisitiva nº 22.033 do Lº 3-AR), feita em data de 26 de outubro de 1973, nos termos da Escritura de 26 de outubro de 1973, lavrada no 22º Cartório de Notas de São Paulo, José de Arruda Botelho (Lº1207 fls.108), pela qual a **CERÂMICA JATOBÁ S.A.**, com sede em Vinhedo, - CGC. nº 72.908.239/001, deu em hipoteca ao BANCO CREFISUL DE IN-- VESTIMENTO S/A., com sede em São Paulo, CGC. nº 92.723.550, UMA Á-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

ÁREA DE TERRAS com 40.860ms², desmembrada do imóvel denominado Sí-
tio Nossa Senhora do Carmo, no bairro de Santana, na cidade de Vi-
nhedo, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações:"co
meça num ponto situado na Estrada de Vinhedo a Valinhos, junto da-
divisa com José Matheus ou sucessores, segue por esta estrada em -
direção a Vinhedo, por 333m., até a cerca divisória com Antonio --
Cardia Júnior, onde deflete para a esquerda num angulo de 77º28' -
apra seguir por 104m., com rumo N.E.79º00', ainda nesta direção a-
travessa a linha da Companhia Paulista de Estradas de Ferro, para-
atingir o ponto junto a cerca na margem direita de dita linha, na-
direção de Jundiaí para Campinas, atravessando dita linha segue pe
la cerca da outra margem até a divisa de José Mateus ou seus suces
sores por uma distância de 76m., daí, depois de defletir a esquer-
da, por um angulo de 85º segue na distância de 121,40m., com rumo-
S.W.54º30' até atingir o ponto onde começaram estas divisas, na es
trada de Vinhedo a Valinhos, sendo que o imóvel, a partir do ponto
junto a cerca na margem direita da linha da Companhia Paulista de-
Estrada de Ferro, até a divisa de José Mateus ou seus sucessores,-
confronta-se com propriedade de Manoel de Sá Fortes Junqueira Jú--
nior ou sucessoresª. Inclusive na garantia todas as benfeitorias e
acessões existentes no imóvel; sendo de Cr$1.499.996,57 o valor do
crédito, correspondenten na data da escritura a 19.262,83 UPC. do-
BNH, sendo Cr$78.946,94, fornecidos pelo credor, e Cr$1.421.049,63
fornecidos pelo BNH, atraves do credor, nos termos do Convênio ce-
lebrado em 28 de setembro de 1970. A amortização do crédito entre-
gue, inclusive juros correspondentes, deverá ser feita nos prazos-
de 96 meses, para os recursos fornecidos pelo Banco Nacional da Ha
bitação e de 36 meses para os recursos do credor, dos quais 24 me-
ses será o período de carência. A dívida é sujetia a correção mone
tária na forma constante do título.- Juros: 10% ao ano, cobrável -
trimestralmente durante o prazo de carência e juntamente com o - -
principal durante o prazo de amortização, taxa essa calculada sem-
pre sobre o saldo devedor corrigido. Multa: 10%.- À margem da cita
da inscrição, consta a seguinte averbação: nº01) Certifico, nos --
termos da cláusula nona da escritura que deu origem a esta inscri-
ção, que o Banco Crefisul de Investimento S.A. deu, em caução, ao-
Banco Nacional da Habitação o crédito garantido pela hipoteca aqui
inscrita; dou fé.- Jundiaí, 27 de outubro de 1973.-.-.-.-.-.-.-.-.

=C=E=R=T=I=F=I=C=O= mais

e finalmente, que a não ser a hipoteca aqui certificada, revendo -
no mesmo cartório os livros nele existentes, não encontrei inscri-
to quaisquer outros ônus reais, legais ou convencionais, que pos--
sam afetar a posse e domínio praticados por ou contra a CERÂMICA -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — JUNDIAÍ

Fls. 21

CERÂMICA JATOBÁ S.A., gravando no todo ou em parte o imóvel objeto da Transcrição nº 22.033 a princípio certificada.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- **O REFERIDO** é verdade e dou fé.- Jundiaí, 16 (dezesseis) de abril de 1984 (mil novecentos e oitenta e quatro).- Eu, _____, (VERA LUCIA DA SILVA), escrevente, datilografei.- O OFICIAL MAIOR, _____.

1.º Cartório de Registro de Imóveis
Emolumentos .... Cr$ 806,00
Ao Estado ..... Cr$ 161,20
Cart. Serventias .. Cr$ 161,20
TOTAL Cr$ 1.128,40
GUIA 094 184

1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexo - Jundiaí
OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL
ALFREDO CRISTIANO CARVALHO HOMEM
OFICIAL MAIOR

1.º REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Vera Lúcia da Silva
ESCREVENTE HABILITADA
JUNDIAÍ

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700001462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

6.313/04

Prefeitura de VINHEDO
A Cidade que Queremos

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU

2015

CÓD. MUNICÍPIO 714-6

PAGAMENTO: VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

LOCAL - PROPRIETÁRIO - COMPROMISSÁRIO - NOTIFICAÇÃO	IDENTIFICAÇÃO	Nº DO AVISO
Proprietário:JATOBA S/A End. Imóv.:AV PRESIDENTE CASTELO BRANCO 1230 End. Entr.: AV.PRESIDENTE CASTELO BRANCO 1230 Compromissário:	07.017.017	021.938

PAGAR PARCELADO 26/01/15

BAIRRO / LOTEAMENTO	LOTE	QUADRA
Sem Bairro		

VALOR VENAL DO TERRENO - R$	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R$	ÁREA DO TERRENO M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²	TESTADA
1.525.422,29	11.319.716,07	40.860,00	15.447,00	288,00

VALORES ANUAIS

IMPOSTO TERRITORIAL - R$	IMPOSTO PREDIAL - R$	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R$	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO - R$
12.203,38	90.557,73		42.942,66

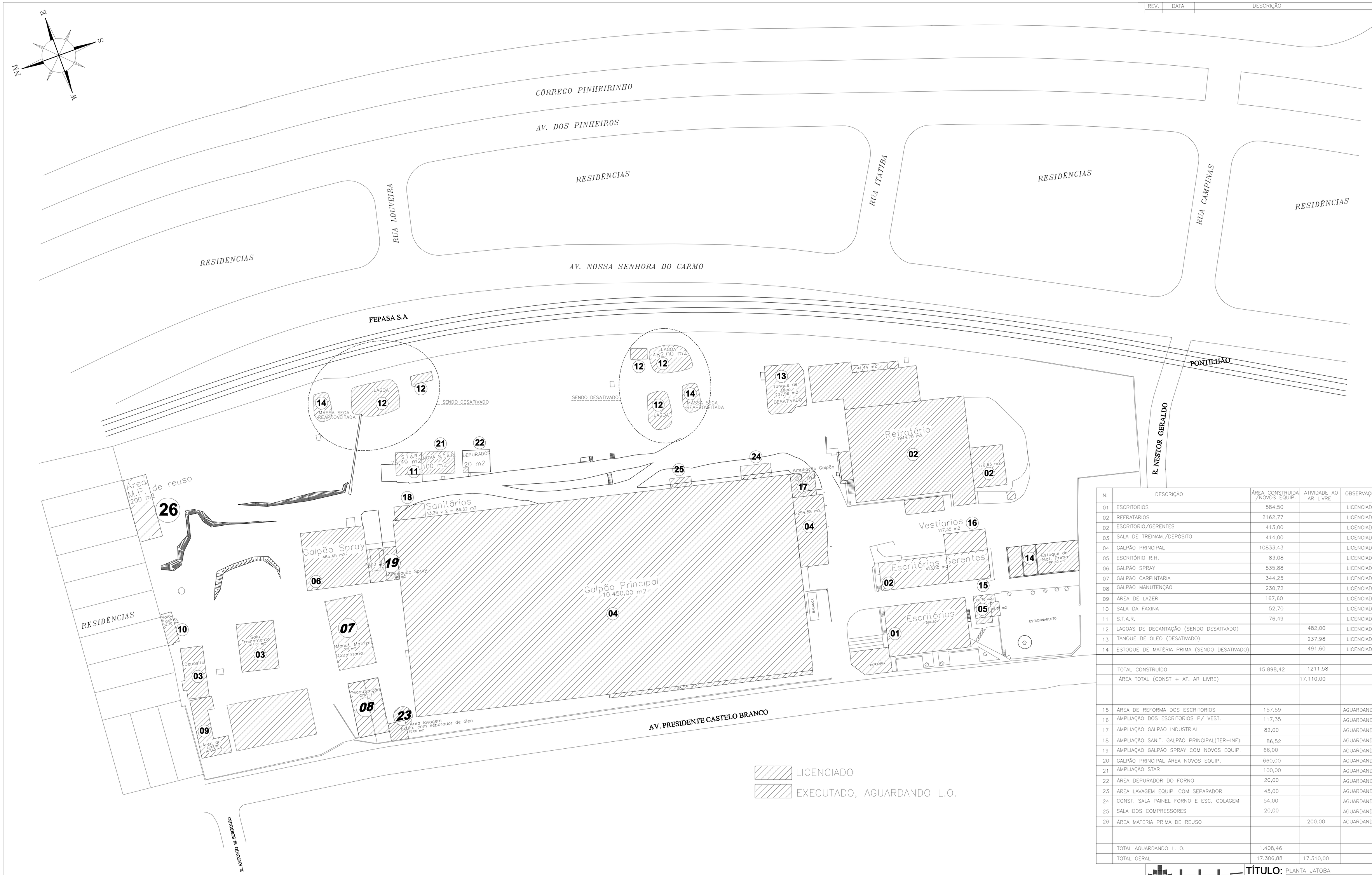
TOTAL - R$	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R$	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO	VENCIMENTO 1ª PARCELA
145.703,77	131.133,39	30/01/2015	15/01/2015

fls. 447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/02/2016 às 19:57 , sob o número WVNI16700004462 .
Este documento foi conferido com o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pkhvrfConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE004.

REV.	DATA	DESCRIÇÃO



N.	DESCRIÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA /NOVOS EQUIP.	ATIVIDADE AO AR LIVRE	OBSERVAÇÕES
01	ESCRITÓRIOS	584,50		LICENCIADO
02	REFRATÁRIOS	2162,77		LICENCIADO
02	ESCRITÓRIO/GERENTES	413,00		LICENCIADO
03	SALA DE TREINAM./DEPÓSITO	414,00		LICENCIADO
04	GALPÃO PRINCIPAL	10833,43		LICENCIADO
05	ESCRITÓRIO R.H.	83,08		LICENCIADO
06	GALPÃO SPRAY	535,88		LICENCIADO
07	GALPÃO CARPINTARIA	344,25		LICENCIADO
08	GALPÃO MANUTENÇÃO	230,72		LICENCIADO
09	ÁREA DE LAZER	167,60		LICENCIADO
10	SALA DA FAXINA	52,70		LICENCIADO
11	S.T.A.R.	76,49		LICENCIADO
12	LAGOAS DE DECANTAÇÃO (SENDO DESATIVADO)		482,00	LICENCIADO
13	TANQUE DE ÓLEO (DESATIVADO)		237,98	LICENCIADO
14	ESTOQUE DE MATÉRIA PRIMA (SENDO DESATIVADO)		491,60	LICENCIADO
	TOTAL CONSTRUÍDO	15.898,42	1211,58	
	ÁREA TOTAL (CONST + AT. AR LIVRE)		17.110,00	
15	ÁREA DE REFORMA DOS ESCRITORIOS	157,59		AGUARDANDO L. O.
16	AMPLIAÇÃO DOS ESCRITORIOS P/ VEST.	117,35		AGUARDANDO L. O.
17	AMPLIAÇÃO GALPÃO INDUSTRIAL	82,00		AGUARDANDO L. O.
18	AMPLIAÇÃO SANIT. GALPÃO PRINCIPAL(TER+INF)	86,52		AGUARDANDO L. O.
19	AMPLIAÇÃO GALPÃO SPRAY COM NOVOS EQUIP.	66,00		AGUARDANDO L. O.
20	GALPÃO PRINCIPAL ÁREA NOVOS EQUIP.	660,00		AGUARDANDO L. O.
21	AMPLIAÇÃO STAR	100,00		AGUARDANDO L. O.
22	ÁREA DEPURADOR DO FORNO	20,00		AGUARDANDO L. O.
23	ÁREA LAVAGEM EQUIP. COM SEPARADOR	45,00		AGUARDANDO L. O.
24	CONST. SALA PAINEL FORNO E ESC. COLAGEM	54,00		AGUARDANDO L. O.
25	SALA DOS COMPRESSORES	20,00		AGUARDANDO L. O.
26	ÁREA MATERIA PRIMA DE REUSO		200,00	AGUARDANDO L. O.
	TOTAL AGUARDANDO L. O.	1.408,46		
	TOTAL GERAL	17.306,88	17.310,00	

Jatobá PASTILHAS DE PORCELANA

CAD

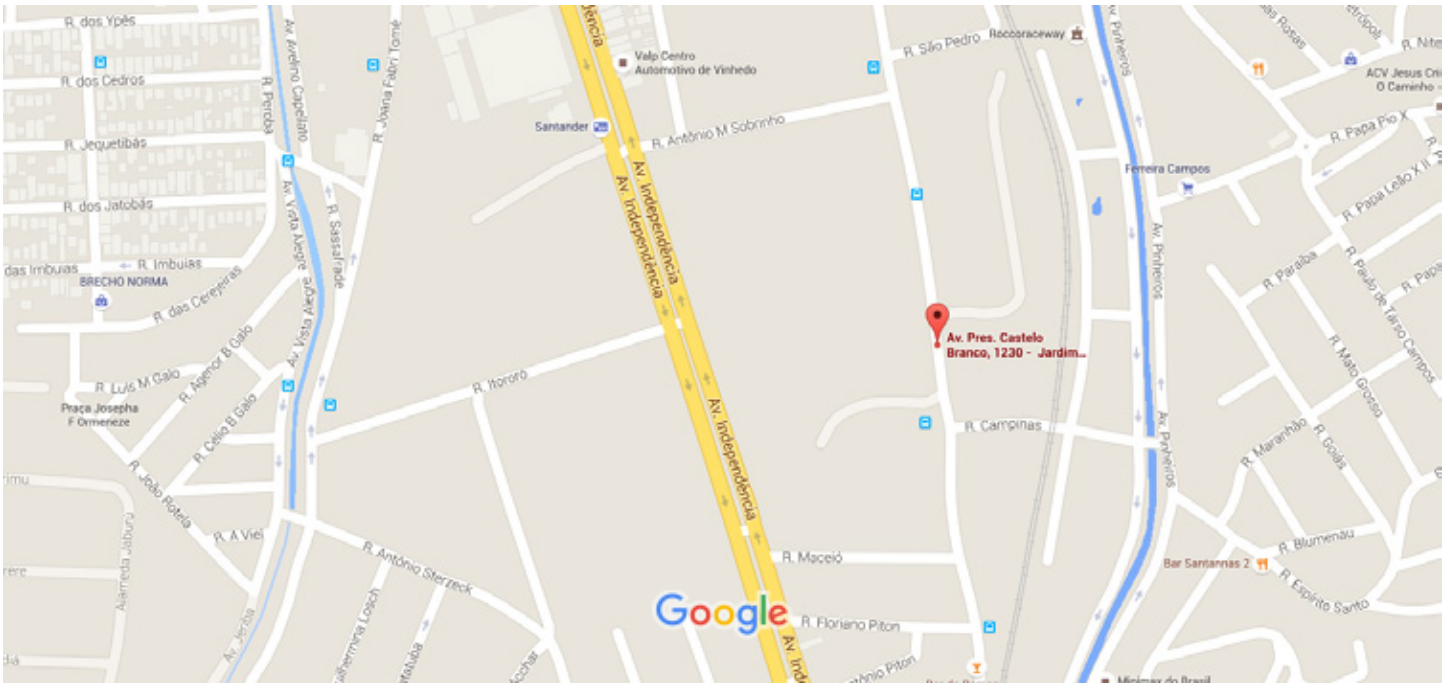
TÍTULO: PLANTA JATOBA
QUADRO DE ÁREAS DA CETESB

ESCALA	CÓD. DO DESENHO	Nº DESENHO
1:1000		

PROJEÇÃO	DESENHADO	VERIFICADO
	MAURO 25/10/11	/ /

FORMATO	A.0	A.1	A.2	A.3	A.4	FOLHA
QUANTID.	1	0	0	0	0	DE 2

Google Maps Av. Pres. Castelo Branco, 1230 - Jardim Sao Matheus



Dados do mapa ©2016 Google 100 m

Av. Pres. Castelo Branco, 1230 - Jardim Sao Matheus

Vinhedo - SP

13280-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE094.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
IM – 4819/15

SOLICITANTE	**:**	**Jatobá S/A**
PROPRIETÁRIO	**:**	**Jatobá S/A**
TIPO	**:**	Indústria
OBJETIVO	**:**	Valor de liquidação
DATA BASE	**:**	31/12/2015
LOCAL	**:**	Rua Dom Paulo de Tarso Campos **Bairro** **:** João XXIII **Município** **:** Vinhedo **Estado** **:** São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

ÍNDICE

1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 03

2. INTRODUÇÃO 04

- OBJETIVO
- GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO 05

3. METODOLOGIA 06

- TERRENO
- CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

4. CONCEITO DO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO 17

5. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO 17

6. DOCUMENTAÇÃO 18

7. VISTORIA 20

7.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO
7.2 – ZONEAMENTO/POTENCIAL E UTILIZAÇÃO DE TERRENO
7.3 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS

8. AVALIAÇÃO 23

9. FOTOGRAFIAS 24

10. PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO 25

11. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 26

12. DOCUMENTAÇÃO 27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os dados expostos no presente laudo, apresentamos abaixo o valor conclusivo da avaliação dos imóveis de propriedade da **Jatobá S/A,** situado na Rua Dom Paulo de Tarso Campos, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo, com 27.312,00 m² de terreno e 4.782,00m² de construções.

Valor de liquidação : R$ 4.248.933,00
(Quatro milhões, duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e trinta e três reais)

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

SBA Serviços de Avaliação Patrimonial Ltda.

Antonio Ribeiro Soares
CREA-SP 0641552214

Thiago Sansone Ferreira
CAU 1644645

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

2. INTRODUÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo destina-se a descrever os procedimentos que conduziram a avaliação para valores de mercado, na data base de 31 de dezembro de 2015, do bem solicitado.

A avaliação foi realizada por profissionais devidamente habilitados e segundo as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE, definidas na Norma Brasileira Registrada NBR nº 14653-2.

Os valores aqui apresentados referem-se a pagamento à vista.

Considera-se que as informações aqui contidas, fornecida por terceiros, referente as pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de fundamentação no caso deutilização do tratamento por fatores de acordo com a Tabela 3 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1	2
2	Quantidade minima de dados de mercado, efetivamente utilizado	12	3	5	2	3	1	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativasa todas as caractrísticas dos dados analisados, com foto e caractrísticas observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as caractrísticas dos dados analisados	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	1
4	Intervalo admissivel de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	0,40 a 25 a	1	2
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissivel de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejavel que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.							**Total**	**7**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por fatores

Graus	III		II		I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	10		6		4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II		Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I		Todos no mínimo no grau I	**Grau II de fundamentação**

Enquadramento do Grau de precisão nos casos de utilização de modelos do tratamento de modelos

Descrição	Grau					Enquadramento do laudo
	III		II		I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%		≤ 40%		≤ 50%	**Grau III de precisão**

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado

Grau de fundamentação no caso dea utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 6 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padão, com os devidos ajustes	1	1
2	BDI	Calculado	3	Justificado	2	Arbitado	1	
3	Depreciação física	Calculado por levantamentodo custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de Bensnovos ou projetos hipotéticos	3	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitado	1	2
							Total	**3**

Enquadramento do laudo segundo fundamentação no caso dea utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 7 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Graus	III		II		I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	7		5		3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demaisno mínimono Grau II		1 e 2, no mínimo no Grau II		todos, no mínimo Grai I	**Grau I de fundamentação**

Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2	Grau I de funfamentação no método comparativo ou involutivo	1	2
2	Estimativa do custo de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	3	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	3	Justificado	2	Arbitrado	1	
							Total	**3**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de funfamentação no caso de utilização do método evolutivo

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

3. METODOLOGIA

O imóvel foi avaliado de acordo com as diretrizes da Norma Brasileira Registrada – NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Quando não aplicáveis os métodos constantes das normas utilizamos outros métodos consagrados especiais, cujo o uso se impõe pelas peculiaridades do imóvel a avaliar.

De acordo com a natureza, avaliamos o bem, supondo-se que continuará a ser utilizado para a mesma finalidade em que se encontra na época da avaliação; livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravames que possam existir sobre o mesmo.

MÉTODO EVOLUTIVO

A composição total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos a partir do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: VI = (VT +CB) * FC, onde:

VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
CB = custo de reedição das benfeitorias
FC = fator de comercialização

TERRENO

Utilizamos o ***método comparativo de dados de mercado*****,** aquele, em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares, tendo como procedimento a definição de uma área homogênea e mesma região geoeconômica, para pesquisa de valores.

A seguir fizemos o tratamento por fatores dos valores pesquisados visando obter equivalência financeira (valor à vista) no tempo (data da avaliação), e correção devido a natureza da fonte de informação.

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O custo de reedição (custo de reprodução devidamente depreciado) das construções e benfeitorias foi obtido considerando-se, os materiais empregados na edificação, estabelecendo-se assim um bem novo e pelo estudo efetuado pela Comissão de Peritos Nomeados pelos M.M. Juizes da Vara da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, adaptado para a região em questão, pelo Provimento n.º 02/86, com valores unitários básicos para a data da avaliação (Valores de edificações e imóveis urbanos IBAPE/SP – Versão 2.002). Este estudo classifica os diversos tipos de construção, segundo as finalidades. O estudo estabelece faixa de padrão por tipo de construção cujo valor é atualizado por meio de publicação mensal do SINDUSCON – Sindicato das industrias de construção civil do estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

Para o cálculo da depreciação utilizamos o método do valor decrescente (Diminisching balance method) que considera a idade aparente o estado de conservação, aplicando-se a fórmula:

Kd = (1-R)n , onde:
Kd = coeficiente de depreciação
R = razão de depreciação
n = idade

"PROVIMENTO 02/86" *(SIC)*

1. INTRODUÇÃO

1.1. Estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Representa a adequação do procedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.

1.2. Tendo em vista os dados estatísticos utilizados os resultados recomendados tem validade a partir da presente data. Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática de cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos. O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.

1.3. Como nos precedentes, os unitários obtidos através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de "vantagem da coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes neles contidos.

1.4. Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximo.

1.5. A Comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

2. CLASSIFICAÇÃO DE UNITÁRIOS

2.1. RESIDÊNCIAS

2.1.1. Barracos rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como: tábuas, folhas de lata ou de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

zinco, papelões, plásticos, telhas de fibrocimento, etc. Os pisos, embora sejam quase sempre, de terra batida, podem esporadicamente, serem cimentados ou atijolados.

Esse tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituídos na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar WC externo.

Valor Unitário: 0,07 a 0,09 de H82QN.

2.1.2. Barracos

Construídos com paredes de madeira, podem ser: chapas de compensado, “EUCATEX” ou similar; tábuas, etc. Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas habitualmente, em favelas compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com WC externo.

Valor Unitário: 0,10 a 0,15 de H82QN

2.1.3. Residências proletárias rústicas

Construídas em regime de mutirão comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca e nenhuma infraestrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimentos interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em lajes pré-fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétricas / hidráulicas aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o WC ser interno.

Valor Unitário: 0,35 a0,50 de H82QN

2.1.4. Residências proletárias

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolo de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré-moldada ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o WC externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,60 a 0,85 de H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

2.1.5. Residências modestas

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, EUCATEX ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e WC e tacos de 2ª qualidade, assoalhados cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Composta geralmente de 2 a 3 cômodos, cozinha e WC interno impermeável a óleo ou azulejo de 2ª qualidade até a altura de 1,60m. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou de ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,90 a 1,15 x H82QN

2.1.6. Residências médias inferiores

Térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, composta de sala, 2ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e WC externo para empregada. Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque ou placas de gesso.

Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e o banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 1,20 a 1,40 x H82QN

2.1.7. Residências médias comerciais

Térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e WC para empregada e abrigo ou garagem para automóvel. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto da cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitório. Caixilhos de ferro ou de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou granilite.

Valor Unitário:1,45 a 1,65 x H82QN

2.1.8. Residências médias superiores

Térreas ou com 2 pavimentos em geral isoladas, comumente composta de: sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto WC para empregadas, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigida com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura látex, azulejos decorados até altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de 1ª qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos, decorado ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou de alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grade de proteção.

Valor Unitário: 1,70 a 2,00 x H82QN

2.1.8. Residências finas

Isoladas de ambos os lados, em terreno de boa proporção, obedecendo a estilo arquitetônico definido, compostas geralmente de: hall, 3 salas ou mais (“living, sala de jantar, escritório, biblioteca, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitório (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes piscina. Erigida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesouras de madeira. Parede com revestimento interno na copa cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas in loco de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidro temperados. Áreas livres do terreno (quintal jardim) tratado, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escada de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor unitário: 2,20 a 3,50 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

2.1.10. Residências de luxo

Do melhor padrão, em terreno de grandes dimensões (mais de 1000m), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejo de morador, cercada de jardins e dotada de piscinas, vestiário, quadras de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturno em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet). Cômodos de estada social variados ("living", sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis. Acabamentos diversificados com característica requintadas. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais um andar), equipamento para captação de energia solar, equipamento para hidromassagem, etc.

Valor unitário: acima de 4,0 x H82QN

OBSERVAÇÃO:

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, como acréscimo da "vantagem da coisa feita". O unitário apontado serve para aferição.

2.2. APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

2.2.1. Apartamentos e escritórios modestos

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, hall e escadaria com pisos de ladrilhos de 2ª, cerâmica de 2ª, cacos de cerâmicas ou até cimento liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos do mesmo tipo que "hall" paredes com revestimento de azulejos de 2ª até 2,00m; partes secas com pisos em tacos de peroba de 2ª, do tipo mais econômica. Instalação hidráulicas/elétricas sumárias com o número mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 1,00 a 1,30 x H82QN

Os escritórios em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,85 a 1,05 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

2.2.2. Apartamentos e escritórios médios inferiores

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou de, elevadores (de marca comum), fachada com acabamento com massa fina, o com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, hall e escadarias com pisos em cerâmicas comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor; áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina à base de látex. Caixilharia e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com o número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria (com válvulas de descarga automáticas embutidas).

Valor Unitário Com Elevador: 1,35 a 1,55 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário Com Elevador: 1,10 a 1,30 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

2.2.3. Apartamentos e escritórios médios comerciais

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. Hall de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. Hall, escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura à base de látex. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura à base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário Com Elevador: 1,75 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios têm as mesmas característica e instalações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

Valor Unitário Com Elevador: 1,55 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

2.2.4. Apartamentos e escritórios médios superiores

Fachadas revestidas de massa fina com pintura à base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo acústico, etc. Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadarias em partes comuns dos andares de granilite emassa fina com pintura à base de látex. Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com pisos em tacos de 1ª qualidade ou carpete sobre cimento emparedes de massa corrida com pintura à base de látex. Instalações elétrica e hidráulica completas de boa qualidade, com água quente e fria.

Valor unitário com elevador: 2,10 a 2,40 x H82QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário sem elevador: 1,90 a 2,20 x H82QN

2.2.5. Apartamentos e escritórios finos

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com playground, ou pátio para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar, no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão. Nos apartamentos, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suítes), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalente. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

Valor Unitário Com Elevador: 2,55 a 3,15 x H82QN

Os escritórios têm a mesmas características e instalações.

Valor Unitário Sem Elevador: 2,40 a 2,80 x H82QN

2.2.6. Apartamentos e escritórios de luxo

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feito para permitir passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de plantas (nos escritórios). São dotados de instalações de ar condicionado central, sistema de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalente às residências de luxo.

Apartamentos: Valor Unitário: acima de 3,50 x H82QN

Escritórios: Valor Unitário: acima de 3,00 x H82QN

2.3. Lojas, Armazéns comuns e Armazéns Industriais

2.3.1 Lojas:

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1.º ao das edificações das quais façam parte.

2.º ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente quota do terreno, o custo da construção e a “vantagem da coisa feita”) ou pelo método comparativo direto ou, ainda pelo método de renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% aa. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que “corrigidos”, através de fatores ou “pesos”.

2.3.2. Armazéns comuns:

2.3.2.1. Armazéns comuns modestos:

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechado por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vãos de até 6m, sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

Valor Unitário: 0,55 a 0,75 de H82QN

2.3.2.2. Armazéns comuns médios

Com um só pavimento; dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas; cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim; com ou sem forro ("Eucatex" ou madeira); pé-direito até 5,00m; vãos indo de 6,00 até 12,00m; pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica; barras de cimento, azulejos; pintura de cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

Valor Unitário: 0,80 a 1,30 de H82QN

2.3.3.1. Armazéns industriais modestos

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé-direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, parede com revestimento externo e interno; sem divisões internas; instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 a 1,00 de H82QN

2.3.3.2. Armazéns Industriais médios

Construídos com mais de um pavimentos; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; coberturas de telhas de fibrocimento; pés-direitos de 5,00 metros ou mais; divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalente às das residências médias.

Valor Unitários: 1,20 a 1,80 de H82QN

2.3.3.3. Armazéns industriais finos

Semelhantes quantos à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc.

Valor Unitário: acima de 2,30 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

4. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO

O tratamento dos elementos pesquisados far-se-á através da aplicação das seguintes terminologias e conceitos:

At : Área do Terreno

Vu : Valor Básico Unitário

Vt : Valor Total do Terreno

Cap : Coeficiente de Aproveitamento;

- *Visa corrigir o aproveitamento em relação ao zoneamento do local do imóvel.*

Ce : Coeficiente de Esquina ou Frentes Múltiplas;

- *Quando o terreno possui uma ou mais frentes são calculados estes fatores para enquadramento do mesmo junto as normas de avaliação. Não são aplicados em terrenos industriais*

Fp : Frente Projetada do Terreno;

- *Frente do terreno avaliando ou do elemento pesquisado.*

Fr : Frente de Referência do Terreno;

- *Frente de referência recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

F : Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente;

- *Representado pelo expoente de 0,25 sobre a expressão do coeficiente de frente.*

Cf : Coeficiente de Frente;

- *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes testadas dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, seu resultado é transportado para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais.*

Pe : Profundidade Equivalente;

- *Obtida da divisão da área do terreno avaliando pela sua testada efetiva ou projetada.*

Pm : Profundidade Recomendada para a Zona;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

- *Profundidade recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

Pma : Profundidade Máxima Recomendada para a Zona;

- *Profundidade Máxima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

Pmi : Profundidade Mínima Recomendada para a Zona;

- *Profundidade mínima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

P : Expoente da Fórmula de Coeficiente de Profundidade;

- *Representado pelo expoente de 0,50 sobre a expressão do coeficiente de profundidade*.

Cp : Coeficiente de Profundidade;

- *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes profundidades dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, transpormos para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais*

Ff : Fator de Oferta;

- *Visa corrigir o valor atribuído ao imóvel excluindo-se a elasticidade de mercado.*

Ft : Fator Topografia;

- *Compara as condições topográficas do terreno avaliando com à do elemento comparativo, visando obras especiais para seu aproveitamento.*

Ftr : Fator Transporte;

- *É uma função da localização do elemento comparativo em relação ao imóvel avaliando.*

Fa : Fator Atualização;

- *Atualiza o valor do elemento pesquisado em data anterior à data base do laudo, levando-se em consideração a situação de mercado.*

Fs : Fator Superfície;

- *Visa corrigir os terrenos úmidos, alagadiços, brejosos ou pantanosos, em relação ao terreno avaliando.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

Fmp : Fator Melhoramento Público;

- *Permite comparar elementos pesquisados e o avaliando, considerando-se a existência ou inexistência de melhoramentos públicos.*

Fga : Fator Grandeza de Área;

- *Permite a correção das variações de preços que podem ocorrer em função do tamanho da área do imóvel avaliando com à do elemento pesquisado*.

Fz : Fator Zona;

- *Aplicado para ajuste do diferencial de potencial máximo construtivo permitido pela no zoneamento dos elementos pesquisados em relação ao avaliando.*

Fin : Fator Incorporação;

- *Visa computar o efeito valorizante incorporação possível em terrenos com dimensões iguais ou acima de 1.000 m².*

Ab : Área das Construções e/ou Benfeitorias

Vub : Valor Unitário das Construções e/ou Benfeitorias.

Vb : Valor Total das Benfeitorias

Fob : Fator de Obsolescência;

- *Visa corrigir o valor novo das construções e/ou benfeitorias em função da depreciação da idade e estado de conservação.*

Fins : Fator Instalações Especiais;

- *Visa ajustar os valores dos elementos pesquisados ao avaliando em função da existência de instalações especiais que valorizem a construção e/ou benfeitoria.*

Fp : Fator Padrão;

- *Permite uma melhor comparação entre elementos pesquisados e avaliando, em função dos acabamentos utilizados nas edificações.*

Fg : Fator Garagem;

- *Este fator é aplicado visando o comparativo entre apartamentos ou escritórios com números diferentes de vagas, obtido através da relação do m²/nº de vagas.*

Vl : Valor Total do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

5. DOCUMENTAÇÃO

A documentação suporte para embasar o trabalho foi fornecido pelo solicitante e compreende:

1- IPTU e Certidão

6. VISTORIA

Visa o presente laudo a avaliação de um imóvel industrial, com as seguintes características:

Localização:

O imóvel anteriormente citado localiza-se na Rua Dom Paulo de Tarso Campos, esquina com Rua José Ormeneze, Jardim João XXIII, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo.

Características do logradouro de situação:

As Ruas acima mencionadas**,** no trecho lindeiro ao imóvel, tem característica de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito Local.

Desenvolvem-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento, pavimentada em asfalto, apresentando cerca de 10,00 m de largura entre os alinhamentos confrontantes e bom estado de conservação.

Acessibilidade/transporte:

Destaca - se como principal via de acesso à região a **Avenida Pinheiros.**

Com referência a transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus municipal trafegando pela região proporcionando ligação à diversas regiões vizinhas e ao centro da cidade.

Tipo de ocupação:

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por comércio de âmbito local, comércio varejista, comércio de serviços, residências, etc.

Melhoramentos Públicos:

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: rede de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de águas pluviais e esgoto, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

6.1 - DESCRIÇÃO DOS TERRENOS

De acordo com vistoria realizada “in loco”, os terrenos avaliando apresentam as seguintes características:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

Detalhamento dos Terrenos:

Área do terreno : 27.312,00m²

Configuração : Regular
Topografia : Plana
Superfície : Seco

6.2- ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno enquadra-se na classificação de zona “urbana de uso misto” de acordo com a lei de zoneamento do município de Vinhedo.

6.3 - DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificada algumas construções que serão descritas separadamente de acordo com os padrões construtivos e/ou utilização, bem como as benfeitorias existentes.

7.3.1.1-Construção – 3 Refeitório

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais parciais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de cerâmica, sobre estrutura de madeira.

Descrição interna:					
Dependências	**Forro**	**Parede**	**Piso**	**Caixilhos**	**Porta**
Refeitório	Laje	Massa pintada	Pastilha	Ferro	Madeira
Cozinha	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira
Salas	Laje	Massa pintada	Pastilhas	Ferro	Madeira
Banheiros	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira

Conservação	**Idade aparente**	**Pé direito**	**Área construída**	**Vida útil reman**
Bom	20	3,00 m	242,44 m²	30 anos

7.3.1.2-Construção – 6 Galpão estoque

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais e cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, com piso em cimento.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	7,00 m	310,00 m²	30 anos

7.3.1.3-Construção – 9 Cobertura metálica

Cobertura em telhas metálicas, sobre estrutura metálica, com piso em cimento.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	10	3,00 m	425,00 m²	40 anos

7.3.1.4-Construção – 1/4/5 galpão principal

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas metálicas, sobre estrutura metálica.

Descrição interna:					
Dependências	**Forro**	**Parede**	**Piso**	**Caixilhos**	**Porta**
Galpão	Sem	Massa pintada	Cimento	Sem	Sem
Laboratório	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira
Salas	Laje	Bloco pintado	Pastilhas	Ferro	Madeira
Banheiros	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira
Copa	Laje	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	3,00 e 5,00 m	2.858,36 m²	30 anos

7.3.1.5-Construção – 1 portaria

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura de madeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WMIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

Descrição internas:					
Dependências	**Forro**	**Parede**	**Piso**	**Caixilhos**	**Porta**
Sala	Acústico	Massa pintada	Pastilhas	Ferro	Metálica
Banheiro	PVC	Pastilhas	Pastilhas	Ferro	Madeira

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	15	3,00 m	25,00 m²	35 anos

7.3.1.6-Construção – 2 compressores

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, com piso em pastilhas

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	4,00 m	155,92 m²	30 anos

7.3.1.7-Construção material de limpeza

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, com piso em cimento

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	15	3,00 m	18,00 m²	35 anos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

8. - AVALIAÇÃO

8.1 - VALOR DO TERRENO

Vt = R$ 5.788.778,00

8.2 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

O valor das construções e/ou benfeitorias está demonstrado em tabela anexa.

8.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO

Conforme comentado anteriormente, o valor do imóvel foi obtido por meio da somatória do valor do terreno e das construções e benfeitorias.

Valor do terreno	**:**	R$ 5.788.778,00
Valor das construções	**:**	R$ 1.292.777,00
Fator de liquidação 60%		
Valor total do imóvel	**:**	R$ 7.081.555,00
Valor total do imóvel para liquidação	**:**	R$ 4.248.933,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

9. - F O T O G R A F I A S

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

RUA DOM PAULO DE TARSO CAMPOS COM O IMÓVEL A DIREITA

REFEITÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

REFEITÓRIO

GALPÃO ESTOQUE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

GALPÃO PRINCIPAL

GALPÃO PRINCIPAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

COBERTURA CONSTRUÇÃO 9

COMPRESSORES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

10. - P L A N I L H A D E H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

VALOR DAS CONTRUÇÕES IM-4819

ITEM	CONST.	DESCRIÇÃO	IDADE APAR.	VIDA ÚTIL	VIDA ÚTIL	ÁREA (m2)	Nova taxa Anual dep.	VALOR UNIT NOVO (R$)	COEFIC. DEPREC.	VALOR UNIT DEPREC.(R$)	VALOR TOTAL MERCADO (R$)
1	3	Refeitório	20	50	30	242,44	3,33	550,00	0,442	243,10	58.937,00
2	6	Galpão estoque	20	50	30	310,00	3,33	600,00	0,442	265,20	82.212,00
3	9	Cobertura	10	50	40	425,00	2,50	350,00	0,664	232,40	98.770,00
4	1/4/5/7	Principal	20	50	30	3.605,64	3,33	600,00	0,442	265,20	956.216,00
5	1	Portaria	15	50	35	25,00	2,86	650,00	0,542	352,30	8.808,00
6	2	Compressores	20	50	30	155,92	3,33	550,00	0,442	243,10	37.904,00
7		Depósito limpeza	15	50	35	18,00	2,86	450,00	0,442	198,90	3.580,00
21	16	Poço artesiano	5	50	45		2,22	25.000,00	0,815	20.375,00	46.350,00
		Área total coberta				**4.782,00**			**TOTAL GERAL (R$)**		**1.292.777,00**
		CUB 01/2016 R$ 1.227,17									
Obs. a	Obs. as áreas para cálculo foram fornecida pelo solicitante										

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

DADOS COMPARATIVOS

PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

	LOCAL:	Rua Dom Paulo de Tarso Campo			Área	27.312,00 m²			Zona :	Urbana					LAUDO No.		IM-4819
	MUNICÍPIO:	Vinhedo															
	ESTADO:	São Paulo						TIPO	Terreno						DATA		31/12/2015
	DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS																
No	FONTE	LOCALIZAÇÃO	CATEGORIA	VALOR TOTAL R$	At m²	Frente m	Zona	Top.	Vub/Terr R$	Fator Top	Fator Fonte	Fator Grand	Fator Melhor	Fator M.Test	Fator Zona	Fator Transp	V.U.Hom R$
1	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Rua Olivio Thome, 85	Terreno	1.500.000,00	1.670,00		Urbana	Plana	898,20	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	0,60	206,95
2	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim João XXIII Construção R$ 200.000,00	Terreno	130.000,00	250,00		Urbana	Plana	520,00	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	199,68
3	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim João XXIII Construção R$ 140.000,00	Terreno	100.000,00	200,00		Urbana	Plana	500,00	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	192,00
4	Atual Imóveis (19) 3826-4993	Jardim João XXIII	Terreno	212.000,00	412,00		Urbana	Aclive suave	514,56	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	197,59
5	Atual Imóveis (19) 3826-4993	Jardim João XXIII Construção R$ 250.000,00	Terreno	130.000,00	200,00		Urbana	Plana	650,00	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	249,60
6	Pazim Imóveis (19) 3876-5610	Jardim João XXIII Construção R$ 190.000,00	Terreno	200.000,00	340,00		Urbana	Plana	588,24	1,00	0,80	0,80	0,60	1,00	1,00	1,00	225,88

Cond.Parâmetro:	Topografia Plana	OBS:	ELEMENTOS FORA DE LIMITE: Nenhum	SOMA	1.271,70
Esquina				MÉDIA	211,95
				LIMITE SUPERIOR (+30%)	275,54
Valor terreno	**R$ 5.788.778,00**			LIMITE INFERIOR (-30%)	148,37
				VALOR UNIT.HOMOG.FINAL	**211,95**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

11. - P L A N T A D E L O C A L I Z A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

12. - D O C U M E N T A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JUNDIAÍ — ESTADO DE SÃO PAULO

PALÁCIO DA JUSTIÇA - TELEFONE: 434-0644

OFICIAL
TEREZA SALDANHA DINIZ

OFICIAL MAIOR
OSMAR PEREIRA DA SILVA

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada que, dos livros competentes deste Registro, não consta inscrição alguma de hipoteca, usofruto, compromisso de venda e compra ou quaisquer outros onus reais, constituidos por CERAMICA JATOBÁ S.A. -.-.-.-.-.-.-.-.

gravando o imovel descrito na transcrição abaixo relatada, bem como não consta inscrição alguma de penhora, arresto ou sequestro, de citação em ação real ou pessoal reipersecutoria, em que os mesmos figurem como devedores e gravem o aludido imovel; assim como não consta que o tenham alienado, a qualquer titulo. CERTIFICO mais que, revendo em cartório o Livro 3 - CL , nele se encontra, as fls. 262, a transcrição n.º 96.868 , feita em data de 25 de Janeiro de 1973, (Transcr. Ant. nº 73.167 do Lº 3-BY) pela qual -/ CERAMICA JATOBÁ S.A., com sede em Vinhedo, adquiriu por doação-/ da Prefeitura Municipal de Vinhedo, pelo preço de Cr$ 300.000,00,- nos termos da Escritura de 22 de janeiro de 1973, lavrada nas notas do Registro Civil de Vinhedo, UMA ÁREA DE TERRAS de 47.000m2 destacada do Sítio Nossa Senhora do Carmo, também conhecido por- Cachoeira ou Vila Jatobá, situado na Fazenda Santana, Zona urbana da Cidade de Vinhedo, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações, começa na esquina correspondente aos alinhamentos das ruas D. Paulo de Tarso Campos e Gregorio VI do lado direito de quem da rua D. Paulo de Tarso Campos se dirija para a - rua Papa Pio XII e do lado oposto à propriedade de Manoel de Sá- Fortes Junqueira Junior; segue pela rua Gregorio VI em rumo magnético NE 72º30 por 118,50ms. até atingir a esquina entre às -/ ruas Gregorio VI e Papa Pio XII do lado oposto do terreno da municipalidade reservada a praça de esportes (futuro campo de futebol), neste ponto deflete à direita para seguir rumo S.E. 17º30' por 113,50ms., dividindo com a futura Praça de Esportes até o -/ ponto onde deflete à esquerda seguinto rumo NE 82º30' por 242,25 m até a rua 6, no ponto onde divide com propriedade do Coronel -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

* * *

Coronel Walter José Nogueira; deste ponto deflete a direita para seguir com rumo S.E. 17º45' por 101,80ms. ainda dividindo - com o Coronel Walter José Nogueira até o ponto onde deflete à direita para seguir com rumo SW 83º15' por 246ms. até o ponto- onde deflete para a direita passando a dividir com o terreno - de propriedade da Municipalidade reservado ao Depósito de água para abastecimentos das casas do loteamento do COHAB; deste -/ ponto segue com rumo NW 17º30' por 32,80ms. até defletir à esquerda e seguir com rumo SW 72º30' por 121ms. dividindo com a área reservada para o depósito de água acima referido, neste - ponto deflete à direita e segue com rumo NW 17º30' por 181ms.- na face direita da rua D. Paulo de Tarso Campos, em direção à- rua Gregorio VI até o ponto onde iniciou esta descrição. Consta da coluna de condições que a área doada destina-se a expansão da industria da adquirente, obrigando-se a mesma a começar as obras no prazo máximo de 180 dias e iniciar as suas atividades em 2 anos a partir da data da escritura, ficando obrigada a efetuar a construção minima constante do título. O imóvel re - verterá ao patrimônio municipal de pelno direito, na hipótese- de não cumprimento das condições estipuladas sobretudo no que- diz respeito aos prazos de inicio das obras e atividades. O referido é verdade; dou fé. - Jundiaí, treze (13) de abril de - mil novecentos e setenta e sete (1977). Eu, (ROMALDE NARANJO), escrevente habilitado, datilografei. -.-.-.

A OFICIAL -

1.o REGISTRO
— DE —
IMÓVEIS E ANEXOS
Tereza Sabbanha Diniz
OFICIAL
JUNDIAI

Emol	36,00
S. Est. Verba	7,20
T.A. Verba	5,40
	48,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JUNDIAÍ — ESTADO DE SÃO PAULO
RUA DO ROSÁRIO, 557 - TELEFONE: 434-0644
OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL INTERINO
ALFREDO CRISTIANO CARVALHO HOMEM
OFICIAL MAIOR SUBST.º

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada que, dos livros competentes deste Registro, não consta inscrição alguma de hipoteca, usufruto, compromisso de venda e compra ou quaisquer outros onus reais, constituidos por CERAMICA JATOBÁ S.A.-.-.-.-.-
:::

gravando o imovel descrito na transcrição abaixo relatada, bem como não consta inscrição alguma de penhora, arresto ou sequestro, de citação em ação real ou pessoal reipersecutoria, em que os mesmos figurem como devedores e gravem o aludido imovel; assim como não consta que o tenham alienado, a qualquer titulo. CERTIFICO mais que, revendo em cartório o Livro 3 - CL- , nele se encontra, as fls. 262, a transcrição n.º -96.868- , feita em data de 25 de janeiro de 1973 (Transcr. anterior nº 73.167 do Lº 3-BY), resultante da Escritura de 22 de janeiro de 1973, lavrada nas notas do Registro Civil de Vinhedo, Ana Maria de Almeida Machado, intª.(Lº34, fls.85vº), do valor de Cr$300.000,00, pela qual a CERAMICA JATOBÁ S.A., com sede em Vinhedo, adquiriu por doação, da Prefeitura Municipal de Vinhedo, UMA ÁREA DE TERRAS de 47.000ms².,destacada do Sítio Nossa Senhora do Carmo, também conhecido por Cachoeira ou Vila Jatobá, situada na Fazenda Santana, zona urbana da cidade de Vinhedo, desta comarca, com as seguintes divisas e confrontações: começa na esquina correspondente aos alinhamentos das ruas D.Paulo de Tarso Campos e Gregório VI do lado direito de quem da rua D.Paulo de Tarso Campos se - dirija para a rua Papa Pio XII e do lado oposto à propriedade de Manoel de Sá Fortes Junqueira Junior; segue pela rua- Gregório VI em rumo magnético NE 72º30' por 118,50m até a-- tingir a esquina entre as ruas Gregório VI e Papa Pio XII - do lado oposto do terreno da municipalidade reservada a praça de esportes (futuro campo de futebol), neste ponto deflete à direita para seguir rumo SE 17º30' por 113,50m dividindo com a futura Praça de Esportes até o ponto onde deflete- a esquerda seguindo rumo NE.82º30' por 242,25m até a rua 6, no ponto onde divide com propriedade do Coronel Walter José Nogueira; deste ponto deflete a direita para seguir com rumo SE.17º45' por 101,80m ainda dividindo com o Coronel Walter José Nogueira até o ponto onde deflete a direita para - seguir com rumo SW 83º15' por 246m até o ponto onde deflete para a direita passando a dividir com o terreno de proprie-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVI 167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

propriedade da municipalidade reservado ao Depósito de água para abastecimentos das casas do loteamento da COHAB; deste ponto segue com rumo NW 17º30' por 32,80m até defletir a esquerda e seguir com rumo SW 72º30' por 121m dividindo com a área reservada para o depósito de água acima referido, neste ponto deflete a direita e segue com rumo NW 17º30' por 181m na face direita da rua D.Paulo de Tarso Campos, em direção a rua Gregório VI até o ponto onde iniciou esta descrição.- Condições do-contrato: A área doada destina-se a expansão da indústria da - adquirente, obrigando-se a mesma a começar as obras no prazo - máximo de 180 dias e iniciar as suas atividades em 2 anos a -- partir da data da escritura, ficando obrigada a efetuar a construção mínima constante do título. O imóvel reverterá ao patrimônio municipal, de pleno direito, na hipótese do não cumprimento das condições estipuladas, sobretudo no que diz respeito aos prazos de início das obras e atividades.-.-.-.-.-.-.-.-.-.

O REFERIDO é verdade e dou fé.- Jundiaí, 03 (três) de abril de 1984 (mil novecentos e oitenta e quatro).- Eu, _____,(VERA LÚCIA DA SILVA), escrevente, datilografei.- O OFICIAL MAIOR,

1.º Cartório de Registro de Imóveis
Emolumentos .... Cr$ 520,00
Ao Estado .... Cr$ 104,00
Cart. Serventias . Cr$ 104,00
TOTAL Cr$ 728,00
GUIA 071 / 84

1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexo - Jundiaí
OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL
ALFREDO CRISTIANO CARVALHO HOMEM
OFICIAL MAIOR

1.º REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Vera Lúcia da Silva
ESCREVENTE HABILITADA
JUNDIAÍ

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

5.364/04

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

Prefeitura de VINHEDO A Cidade que Queremos

TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU

2015

CÓD. MUNICÍPIO 714-6

00600940-005364

PAGAMENTO:
VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

LOCAL - PROPRIETÁRIO - COMPROMISSÁRIO - NOTIFICAÇÃO	IDENTIFICAÇÃO	Nº DO AVISO
Proprietário:JATOBA S/A End. Imóv.:R DOM PAULO DE TARSO CAMPOS 0 End. Entr.: AV PRES CASTELO BRANCO 1230 Compromissário:	01.014.001	000.217

PAGAR PARCELADO 26/01/15

BAIRRO / LOTEAMENTO	LOTE	QUADRA
VILA JOAO XXIII		

VALOR VENAL DO TERRENO - R$	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R$	ÁREA DO TERRENO Mª	ÁREA CONSTRUÍDA Mª	TESTADA
650.653,78	4.050.449,64	27.312,00	4.782,00	181,00

VALORES ANUAIS

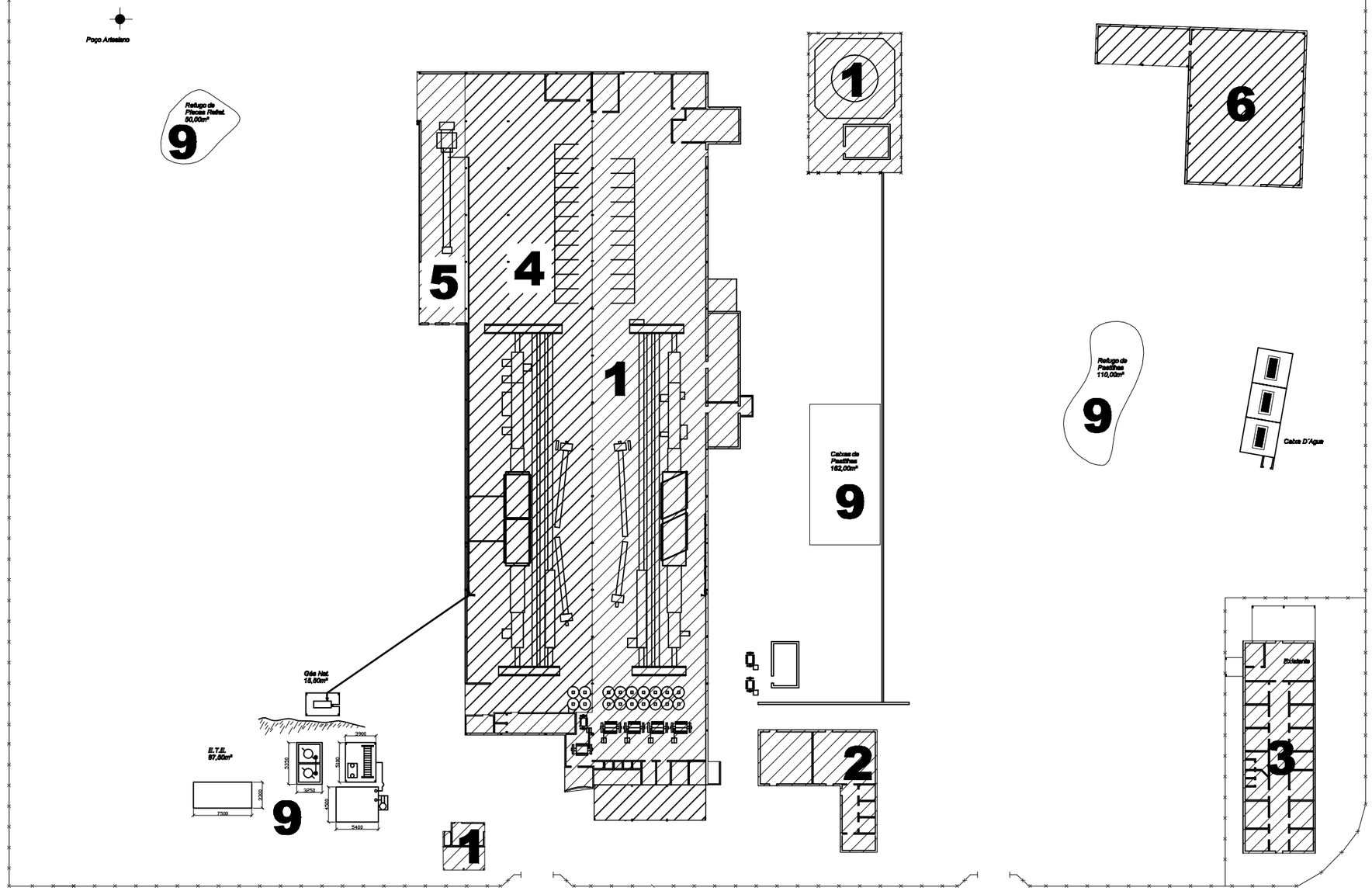
IMPOSTO TERRITORIAL - R$	IMPOSTO PREDIAL - R$	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R$	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO - R$
5.205,23	32.403,60		13.293,96

TOTAL - R$	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R$	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO	VENCIMENTO 1ª PARCELA
50.902,79	45.812,51	30/01/2015	15/01/2015

fls. 487

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

REV.	DATA	DESCRIÇÃO



LEGENDA

- 1ª ETAPA
- 2ª ETAPA
- AMPLIAÇÃO

N.	DESCRIÇÃO	PROCESSO	LICENÇAS	ÁREA (M²)	REGULARIZADAS	
					ÁREA CONSTRUIDA	ATIV. AR LIVRE
01	Galpão Principal – 1ª Etapa Escritório, Tanque de Óleo, Plataforma e Portaria		Ant.08/09/1976	1.209,00		
02	Área Compressor, Gerador e Cab. Elet.		Ant.08/09/1976	155,92		
03	Alojamento de Empregados		Ant.08/09/1976	242,44		
04	Galpão Principal – 2ª Etapa	03/0215/76	LF088472(12/96)	1.415,16		
05	Ampliação Setor Colagem e Estoque	05/02148/82	LF05000225(07/99)	211,00		
06	Galpão de Estoque Produto Acabado	05/01327/83	LF071865(11/94)	310,00		
07	Novos Equip. Prensa e Maq. Colagem	05/00589/99	LF05000451(12/99)	48,20		
09	Atividade ao Ar Livre			425,00		

Jatobá PASTILHAS DE PORCELANA

TÍTULO: QUADRO DE ÁREAS
CETESB FÁBRICA 2

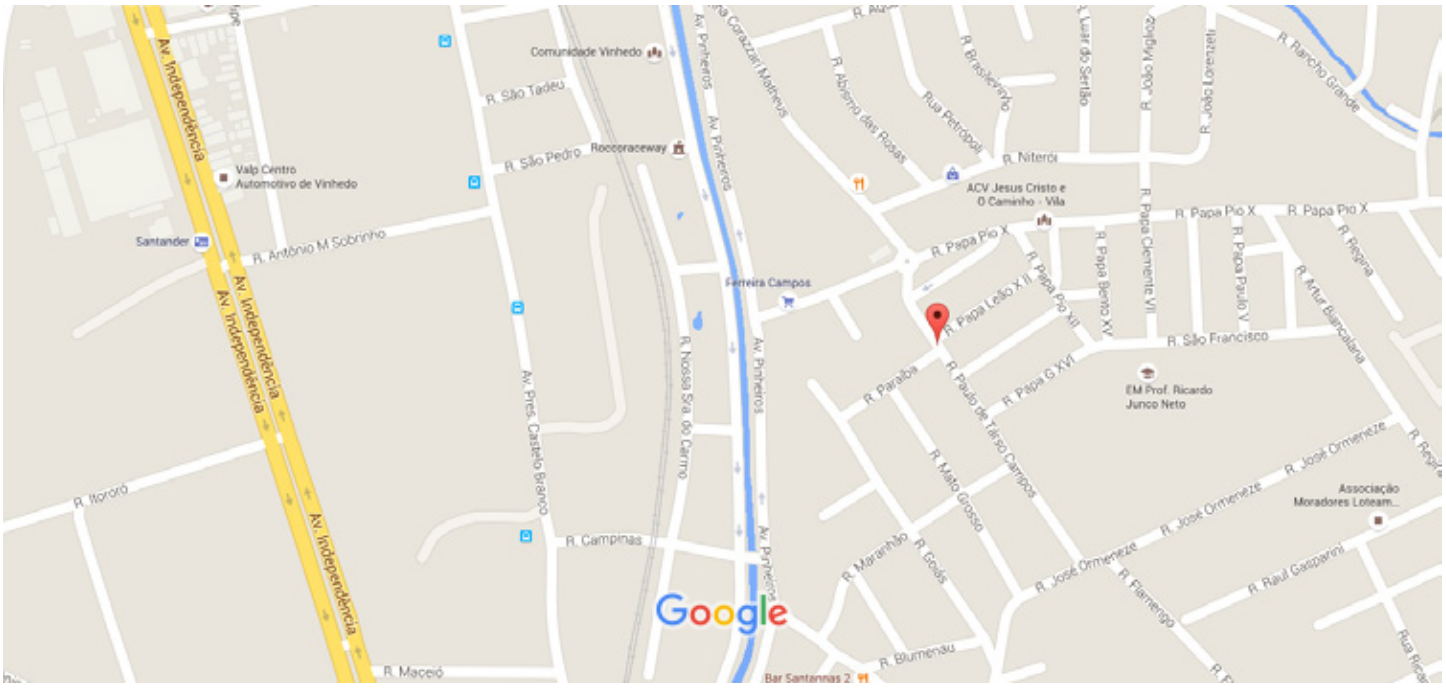
CAD

ESCALA	CÓD. DO DESENHO	Nº DESENHO
0:0		0000

PROJEÇÃO	DESENHADO	VERIFICADO	FORMATO	A0	A1	A2	A3	A4	FOLHA
	MAURO								0
	29/ 04 /08	/ /	QUANTID.	0	0	0	0	0	DE 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

Google Maps R. Paulo de Társo Campos - Vila Joao XXIII



Dados do mapa ©2016 Google 100 m

R. Paulo de Társo Campos - Vila Joao XXIII

Vinhedo - SP

13280-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE095.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
IM – 4820/15

SOLICITANTE	**:**	**Jatobá S/A**
PROPRIETÁRIO	**:**	**Jatobá S/A**
TIPO	**:**	Galpão
OBJETIVO	**:**	Valor de liquidação
DATA BASE	**:**	31/12/2015
LOCAL	**:**	Avenida Presidenta Castelo Branco, 1393 **Bairro** **:** Vila Santana **Município** **:** Vinhedo **Estado** **:** São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

ÍNDICE

1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 03

2. INTRODUÇÃO 04

- **OBJETIVO**
- **GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO 05**

3. METODOLOGIA 06

- **TERRENO**
- **CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS**

4. CONCEITO DO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO 17

5. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO 17

6. DOCUMENTAÇÃO 18

7. VISTORIA 20

7.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO
7.2 – ZONEAMENTO/POTENCIAL E UTILIZAÇÃO DE TERRENO
7.3 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS

8. AVALIAÇÃO 21

9. FOTOGRAFIAS 22

10. PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO 23

11. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 24

12. DOCUMENTAÇÃO 25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os dados expostos no presente laudo, apresentamos abaixo o valor conclusivo da avaliação dos imóveis de propriedade da **Jatobá S/A,** situado na Avenida Presidente Castelo Branco, 1393, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo, com 1.003,00 m² de terreno e 297,50m² de construções.

Valor total de liquidação : R$ 312.563,00
(Trezentos e doze mil, quinhentos e sessenta e três reais)

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

SBA Serviços de Avaliação Patrimonial

Antonio Ribeiro Soares
CREA-SP 0641552214

Thiago Sansone Ferreira
CAU 1644645

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

2. INTRODUÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo destina-se a descrever os procedimentos que conduziram a avaliação para valores de mercado, na data base de 31 de dezembro de 2015, do bem solicitado.

A avaliação foi realizada por profissionais devidamente habilitados e segundo as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE, definidas na Norma Brasileira Registrada NBR nº 14653-2.

Os valores aqui apresentados referem-se a pagamento à vista.

Considera-se que as informações aqui contidas, fornecida por terceiros, referente as pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de fundamentação no caso deutilização do tratamento por fatores de acordo com a Tabela 3 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1	2
2	Quantidade minima de dados de mercado, efetivamente utilizado	12	3	5	2	3	1	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativasa todas as caractrísticas dos dados analisados, com foto e caractrísticas observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as caractrísticas dos dados analisados	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	1
4	Intervalo admissivel de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	0,40 a 25 a	1	2
No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissivel de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejavel que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.							**Total**	**7**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por fatores

Graus	III		II		I	**Enquadramento do laudo**
Pontos mínimos	10		6		4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II		Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I		Todos no mínimo no grau I	**Grau II de fundamentação**

Enquadramento do Grau de precisão nos casos de utilização de modelos do tratamento de modelos

Descrição	Grau					**Enquadramento do laudo**
	III		II		I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%		≤ 40%		≤ 50%	**Grau III de precisão**

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado

Grau de fundamentação no caso dea utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 6 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padão, com os devidos ajustes	1	1
2	BDI	Calculado	3	Justificado	2	Arbitado	1	
3	Depreciação física	Calculado por levantamentodo custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de Bensnovos ou projetos hipotéticos	3	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitado	1	2
							Total	**3**

Enquadramento do laudo segundo fundamentação no caso dea utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 7 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Graus	III		II		I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	7		5		3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demaisno mínimono Grau II		1 e 2, no mínimo no Grau II		todos, no mínimo Grai I	Grau I de fundamentação

Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2	Grau I de funfamentação no método comparativo ou involutivo	1	2
2	Estimativa do custo de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	3	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	3	Justificado	2	Arbitrado	1	
							Total	**3**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de funfamentação no caso de utilização do método evolutivo

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

3. METODOLOGIA

O imóvel foi avaliado de acordo com as diretrizes da Norma Brasileira Registrada – NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Quando não aplicáveis os métodos constantes das normas utilizamos outros métodos consagrados especiais, cujo o uso se impõe pelas peculiaridades do imóvel a avaliar.

De acordo com a natureza, avaliamos o bem, supondo-se que continuará a ser utilizado para a mesma finalidade em que se encontra na época da avaliação; livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravames que possam existir sobre o mesmo.

MÉTODO EVOLUTIVO

A composição total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos a partir do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: VI = (VT +CB) * FC, onde:

VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
CB = custo de reedição das benfeitorias
FC = fator de comercialização

TERRENO

Utilizamos o ***método comparativo de dados de mercado*****,** aquele, em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares, tendo como procedimento a definição de uma área homogênea e mesma região geoeconômica, para pesquisa de valores.

A seguir fizemos o tratamento por fatores dos valores pesquisados visando obter equivalência financeira (valor à vista) no tempo (data da avaliação), e correção devido a natureza da fonte de informação.

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O custo de reedição (custo de reprodução devidamente depreciado) das construções e benfeitorias foi obtido considerando-se, os materiais empregados na edificação, estabelecendo-se assim um bem novo e pelo estudo efetuado pela Comissão de Peritos Nomeados pelos M.M. Juizes da Vara da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, adaptado para a região em questão, pelo Provimento n.º 02/86, com valores unitários básicos para a data da avaliação (Valores de edificações e imóveis urbanos IBAPE/SP – Versão 2.002). Este estudo classifica os diversos tipos de construção, segundo as finalidades. O estudo estabelece faixa de padrão por tipo de construção cujo valor é atualizado por meio de publicação mensal do SINDUSCON – Sindicato das industrias de construção civil do estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

Para o cálculo da depreciação utilizamos o método do valor decrescente (Diminisching balance method) que considera a idade aparente o estado de conservação, aplicando-se a fórmula:

Kd = (1-R)n , onde:
Kd = coeficiente de depreciação
R = razão de depreciação
n = idade

"PROVIMENTO 02/86" *(SIC)*

1. INTRODUÇÃO

1.1. Estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Representa a adequação do procedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.

1.2. Tendo em vista os dados estatísticos utilizados os resultados recomendados tem validade a partir da presente data. Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática de cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos. O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.

1.3. Como nos precedentes, os unitários obtidos através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de "vantagem da coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes neles contidos.

1.4. Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximo.

1.5. A Comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

2. CLASSIFICAÇÃO DE UNITÁRIOS

2.1. RESIDÊNCIAS

2.1.1. Barracos rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como: tábuas, folhas de lata ou de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

zinco, papelões, plásticos, telhas de fibrocimento, etc. Os pisos, embora sejam quase sempre, de terra batida, podem esporadicamente, serem cimentados ou atijolados.

Esse tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituídos na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar WC externo.

Valor Unitário: 0,07 a 0,09 de H82QN.

2.1.2. Barracos

Construídos com paredes de madeira, podem ser: chapas de compensado, “EUCATEX” ou similar; tábuas, etc. Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas habitualmente, em favelas compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com WC externo.

Valor Unitário: 0,10 a 0,15 de H82QN

2.1.3. Residências proletárias rústicas

Construídas em regime de mutirão comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca e nenhuma infraestrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimentos interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em lajes pré-fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétricas / hidráulicas aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o WC ser interno.

Valor Unitário: 0,35 a0,50 de H82QN

2.1.4. Residências proletárias

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolo de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré-moldada ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o WC externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,60 a 0,85 de H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

2.1.5. Residências modestas

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, EUCATEX ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e WC e tacos de 2ª qualidade, assoalhados cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Composta geralmente de 2 a 3 cômodos, cozinha e WC interno impermeável a óleo ou azulejo de 2ª qualidade até a altura de 1,60m. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou de ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,90 a 1,15 x H82QN

2.1.6. Residências médias inferiores

Térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, composta de sala, 2ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e WC externo para empregada. Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque ou placas de gesso.

Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e o banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 1,20 a 1,40 x H82QN

2.1.7. Residências médias comerciais

Térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e WC para empregada e abrigo ou garagem para automóvel. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto da cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitório. Caixilhos de ferro ou de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou granilite.

Valor Unitário:1,45 a 1,65 x H82QN

2.1.8. Residências médias superiores

Térreas ou com 2 pavimentos em geral isoladas, comumente composta de: sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto WC para empregadas, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigida com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura látex, azulejos decorados até altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de 1ª qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos, decorado ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou de alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grade de proteção.

Valor Unitário: 1,70 a 2,00 x H82QN

2.1.8. Residências finas

Isoladas de ambos os lados, em terreno de boa proporção, obedecendo a estilo arquitetônico definido, compostas geralmente de: hall, 3 salas ou mais (“living, sala de jantar, escritório, biblioteca, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitório (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes piscina. Erigida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesouras de madeira. Parede com revestimento interno na copa cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas in loco de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidro temperados. Áreas livres do terreno (quintal jardim) tratado, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escada de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor unitário: 2,20 a 3,50 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

2.1.10. Residências de luxo

Do melhor padrão, em terreno de grandes dimensões (mais de 1000m), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejo de morador, cercada de jardins e dotada de piscinas, vestiário, quadras de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturno em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet). Cômodos de estada social variados ("living", sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis. Acabamentos diversificados com característica requintadas. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais um andar), equipamento para captação de energia solar, equipamento para hidromassagem, etc.

Valor unitário: acima de 4,0 x H82QN

OBSERVAÇÃO:

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, como acréscimo da "vantagem da coisa feita". O unitário apontado serve para aferição.

2.2. APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

2.2.1. Apartamentos e escritórios modestos

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, hall e escadaria com pisos de ladrilhos de 2ª, cerâmica de 2ª, cacos de cerâmicas ou até cimento liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos do mesmo tipo que "hall" paredes com revestimento de azulejos de 2ª até 2,00m; partes secas com pisos em tacos de peroba de 2ª, do tipo mais econômica. Instalação hidráulicas/elétricas sumárias com o número mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 1,00 a 1,30 x H82QN

Os escritórios em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,85 a 1,05 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

2.2.2. Apartamentos e escritórios médios inferiores

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou de, elevadores (de marca comum), fachada com acabamento com massa fina, o com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, hall e escadarias com pisos em cerâmicas comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor; áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina à base de látex. Caixilharia e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com o número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria (com válvulas de descarga automáticas embutidas).

Valor Unitário Com Elevador: 1,35 a 1,55 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário Com Elevador: 1,10 a 1,30 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

2.2.3. Apartamentos e escritórios médios comerciais

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. Hall de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. Hall, escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura à base de látex. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura à base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário Com Elevador: 1,75 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios têm as mesmas característica e instalações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

Valor Unitário Com Elevador: 1,55 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

2.2.4. Apartamentos e escritórios médios superiores

Fachadas revestidas de massa fina com pintura à base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo acústico, etc. Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadarias em partes comuns dos andares de granilite emassa fina com pintura à base de látex. Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com pisos em tacos de 1ª qualidade ou carpete sobre cimento emparedes de massa corrida com pintura à base de látex. Instalações elétrica e hidráulica completas de boa qualidade, com água quente e fria.

Valor unitário com elevador: 2,10 a 2,40 x H82QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário sem elevador: 1,90 a 2,20 x H82QN

2.2.5. Apartamentos e escritórios finos

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com playground, ou pátio para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar, no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão. Nos apartamentos, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suítes), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalente. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

Valor Unitário Com Elevador: 2,55 a 3,15 x H82QN

Os escritórios têm a mesmas características e instalações.

Valor Unitário Sem Elevador: 2,40 a 2,80 x H82QN

2.2.6. Apartamentos e escritórios de luxo

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feito para permitir passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de plantas (nos escritórios). São dotados de instalações de ar condicionado central, sistema de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalente às residências de luxo.

Apartamentos: Valor Unitário: acima de 3,50 x H82QN

Escritórios: Valor Unitário: acima de 3,00 x H82QN

2.3. Lojas, Armazéns comuns e Armazéns Industriais

2.3.1 Lojas:

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1.º ao das edificações das quais façam parte.

2.º ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente quota do terreno, o custo da construção e a “vantagem da coisa feita”) ou pelo método comparativo direto ou, ainda pelo método de renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% aa. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que “corrigidos”, através de fatores ou “pesos”.

2.3.2. Armazéns comuns:

2.3.2.1. Armazéns comuns modestos:

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechado por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vãos de até 6m, sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

Valor Unitário: 0,55 a 0,75 de H82QN

2.3.2.2. Armazéns comuns médios

Com um só pavimento; dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas; cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim; com ou sem forro ("Eucatex" ou madeira); pé-direito até 5,00m; vãos indo de 6,00 até 12,00m; pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica; barras de cimento, azulejos; pintura de cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

Valor Unitário: 0,80 a 1,30 de H82QN

2.3.3.1. Armazéns industriais modestos

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé-direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, parede com revestimento externo e interno; sem divisões internas; instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 a 1,00 de H82QN

2.3.3.2. Armazéns Industriais médios

Construídos com mais de um pavimentos; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; coberturas de telhas de fibrocimento; pés-direitos de 5,00 metros ou mais; divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalente às das residências médias.

Valor Unitários: 1,20 a 1,80 de H82QN

2.3.3.3. Armazéns industriais finos

Semelhantes quantos à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc.

Valor Unitário: acima de 2,30 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

4. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO

O tratamento dos elementos pesquisados far-se-á através da aplicação das seguintes terminologias e conceitos:

At : Área do Terreno

Vu : Valor Básico Unitário

Vt : Valor Total do Terreno

Cap : Coeficiente de Aproveitamento;

- *Visa corrigir o aproveitamento em relação ao zoneamento do local do imóvel.*

Ce : Coeficiente de Esquina ou Frentes Múltiplas;

- *Quando o terreno possui uma ou mais frentes são calculados estes fatores para enquadramento do mesmo junto as normas de avaliação. Não são aplicados em terrenos industriais*

Fp : Frente Projetada do Terreno;

- *Frente do terreno avaliando ou do elemento pesquisado.*

Fr : Frente de Referência do Terreno;

- *Frente de referência recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

F : Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente;

- *Representado pelo expoente de 0,25 sobre a expressão do coeficiente de frente.*

Cf : Coeficiente de Frente;

- *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes testadas dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, seu resultado é transportado para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais.*

Pe : Profundidade Equivalente;

- *Obtida da divisão da área do terreno avaliando pela sua testada efetiva ou projetada.*

Pm : Profundidade Recomendada para a Zona;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

- *Profundidade recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

Pma : Profundidade Máxima Recomendada para a Zona;

- *Profundidade Máxima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

Pmi : Profundidade Mínima Recomendada para a Zona;

- *Profundidade mínima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

P : Expoente da Fórmula de Coeficiente de Profundidade;

- *Representado pelo expoente de 0,50 sobre a expressão do coeficiente de profundidade*.

Cp : Coeficiente de Profundidade;

- *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes profundidades dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, transpormos para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais*

Ff : Fator de Oferta;

- *Visa corrigir o valor atribuído ao imóvel excluindo-se a elasticidade de mercado.*

Ft : Fator Topografia;

- *Compara as condições topográficas do terreno avaliando com à do elemento comparativo, visando obras especiais para seu aproveitamento.*

Ftr : Fator Transporte;

- *É uma função da localização do elemento comparativo em relação ao imóvel avaliando.*

Fa : Fator Atualização;

- *Atualiza o valor do elemento pesquisado em data anterior à data base do laudo, levando-se em consideração a situação de mercado.*

Fs : Fator Superfície;

- *Visa corrigir os terrenos úmidos, alagadiços, brejosos ou pantanosos, em relação ao terreno avaliando.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

Fmp : Fator Melhoramento Público;

- *Permite comparar elementos pesquisados e o avaliando, considerando-se a existência ou inexistência de melhoramentos públicos.*

Fga : Fator Grandeza de Área;

- *Permite a correção das variações de preços que podem ocorrer em função do tamanho da área do imóvel avaliando com à do elemento pesquisado*.

Fz : Fator Zona;

- *Aplicado para ajuste do diferencial de potencial máximo construtivo permitido pela no zoneamento dos elementos pesquisados em relação ao avaliando.*

Fin : Fator Incorporação;

- *Visa computar o efeito valorizante incorporação possível em terrenos com dimensões iguais ou acima de 1.000 m².*

Ab : Área das Construções e/ou Benfeitorias

Vub : Valor Unitário das Construções e/ou Benfeitorias.

Vb : Valor Total das Benfeitorias

Fob : Fator de Obsolescência;

- *Visa corrigir o valor novo das construções e/ou benfeitorias em função da depreciação da idade e estado de conservação.*

Fins : Fator Instalações Especiais;

- *Visa ajustar os valores dos elementos pesquisados ao avaliando em função da existência de instalações especiais que valorizem a construção e/ou benfeitoria.*

Fp : Fator Padrão;

- *Permite uma melhor comparação entre elementos pesquisados e avaliando, em função dos acabamentos utilizados nas edificações.*

Fg : Fator Garagem;

- *Este fator é aplicado visando o comparativo entre apartamentos ou escritórios com números diferentes de vagas, obtido através da relação do m²/nº de vagas.*

Vl : Valor Total do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

5. DOCUMENTAÇÃO

A documentação suporte para embasar o trabalho foi fornecido pelo solicitante e compreende:

1- IPTU e Certidão

6. VISTORIA

Visa o presente laudo a avaliação de um imóvel industrial, com as seguintes características:

Localização:

O imóvel anteriormente citado localiza-se na Avenida Presidente Castelo Branco, Vila Santana, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo.

Características do logradouro de situação:

A avenida acima mencionada**,** no trecho lindeiro ao imóvel, tem característica de via principal, atendendo ao tráfego de âmbito Local.

Desenvolvem-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento, pavimentada em asfalto, apresentando cerca de 10,00 m de largura entre os alinhamentos confrontantes e bom estado de conservação.

Acessibilidade/transporte:

Destaca - se como principal via de acesso a região a **Avenida Presidente Castelo Branco.**

Com referência a transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus municipal trafegando pela região proporcionando ligação à diversas regiões vizinhas e ao centro da cidade.

Tipo de ocupação:
A região possui ocupação heterogênea caracterizada por comércio de âmbito local, comércio varejista, comércio de serviços, residências, etc.

Melhoramentos Públicos:
O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: rede de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de águas pluviais e esgoto, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

6.1 - DESCRIÇÃO DOS TERRENOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

De acordo com vistoria realizada “in loco”, os terrenos avaliando apresentam as seguintes características:

Detalhamento dos Terrenos:

Área do terreno : 1.003,00m²
Configuração : Regular
Topografia : Plana
Superfície : Seco

6.2- ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno enquadra-se na classificação de zona “urbana de uso misto” de acordo com a lei de zoneamento do município de Vinhedo.

6.3 - DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontram-se edificada uma construção que será descrita separadamente de acordo com os padrões construtivos e/ou utilização, bem como as benfeitorias existentes.

6.3.1.1-Construção

Construção com 1 pavimento, edificada em estrutura de concreto, fechamentos laterais parciais em alvenaria, fachada em massa pintada, cobertura em telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica, piso em cimento.

Conservação	Idade aparente	Pé direito	Área construída	Vida útil reman
Bom	20	4,00 m	297,50 m²	30 anos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

7 - AVALIAÇÃO

7.1 - VALOR DO TERRENO

Vt = R$ 442.042,00

7.2 - VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

O valor das construções e/ou benfeitorias está demonstrado em tabela anexa.

7.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

Conforme comentado anteriormente, o valor do imóvel foi obtido por meio da somatória do valor do terreno e das construções e benfeitorias.

Valor do terreno	**:**	R$ 442.042,00
Valor das construções	**:**	R$ 78.897,00
Fator de liquidação 60%		
Valor total do imóvel	**:**	R$ 520.939,00
Valor total do imóvel para liquidação	**:**	R$ 312.563,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

9. - F O T O G R A F I A S

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO COM O IMÓVEL A ESQUERDA

GALPÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

10. - P L A N I L H A D E H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

VALOR DAS CONTRUÇÕES IM-4820

ITEM	CONST.	DESCRIÇÃO	IDADE APAR.	VIDA ÚTIL	VIDA ÚTIL	ÁREA (m2)	Nova taxa Anual dep.	VALOR UNIT NOVO (R$)	COEFIC. DEPREC.	VALOR UNIT DEPREC.(R$)	VALOR TOTAL MERCADO (R$)
1	1	Galpão	20	50	30	297,50	3,33	600,00	0,442	265,20	78.897,00
		Área total coberta				**297,50**				**TOTAL GERAL (R$)**	**78.897,00**
		CUB 01/2016 R$ 1.227,17									
Obs. a	Obs. as áreas para cálculo foram fornecida pelo solicitante										

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

DADOS COMPARATIVOS

PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

	LOCAL:	Avenida Presidente Castelo Branco, 1343			Área	1.003,00 m²			Zona :	Urbana					LAUDO No.		IM-4820
	MUNICÍPIO:	Vinhedo															
	ESTADO:	São Paulo						TIPO	Terreno						DATA		31/12/2015

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

No	FONTE	LOCALIZAÇÃO	CATEGORIA	VALOR TOTAL R$	At m²	Frente m	Zona	Top.	Vub/Terr R$	Fator Top	Fator Fonte	Fator Grand	Fator Melhor	Fator M.Test	Fator Zona	Fator Transp	V.U.Hom R$
1	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Rua Olivio Thome, 85	Terreno	1.500.000,00	1.670,00		Urbana	Plana	898,20	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	431,14
2	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Avenida Evelino Capelino	Terreno	1.000.000,00	1.108,00		Urbana	Plana	902,53	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	433,21
3	Proprietário Sr. Admilson (19) 7801-0924	Av. Presidente Castelo Branco, 1925 Construção R$ 150.000,00	Terreno	250.000,00	287,00		Urbana	Plana	871,08	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	418,12
4	Bertuol & Cunha Sr. Daniel (19) 3826-3767	Av Presidente Castelo Branco, 921 Com frente para Av Independencia	Terreno	1.100.000,00	597,00		Urbana	Plana	1842,55	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	0,50	442,21
5	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R$ 145.000,00	Terreno	200.000,00	206,00		Urbana	Plana	970,87	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	466,02
6	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R$ 6.000.000,00	Terreno	4.500.000,00	5.000,00		Urbana	Plana	900,00	1,00	0,80	1,05	0,60	1,00	1,00	1,00	453,60

Cond.Parâmetro:	Topografia Plana	OBS:	ELEMENTOS FORA DE LIMITE: Nenhum	SOMA	2.644,30
Esquina				MÉDIA	440,72
				LIMITE SUPERIOR (+30%)	572,93
Valor terreno	**R$ 442.042,00**			LIMITE INFERIOR (-30%)	308,50
				VALOR UNIT.HOMOG.FINAL	**440,72**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

11.-PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

12. - D O C U M E N T A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

08

TEREZA SALDANHA DINIZ, Oficial do 1.º Cartorio de Registro de Imoveis da Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, etc..

CERTIFICO que, no Livro 2- T, de registro geral, deste Cartorio, se acha matriculado sob n. 5.897, o imovel consistente em Um terreno, com a área de 1.000,00 ms2, à Estrada - Municipal Vinhedo à Valinhos, entre os Kms 1 e 2, à margem esquerda ou Lado Noroeste Vila Jabotá, em Vinhedo, e que, nessa Matricula, foi feito hoje, sob n. 01, o registro da escritura de 27 de abril de 197 7 do 3º Cartorio de Notas desta comarca, pela qual CERAMICA JABOTÁ S/A., adquiriu o imovel dela objeto, por compra a MASSA FALIDA DA SOCIEDADE"TIAL" TEXTIL INDUSTRIAL DE ALGODÃO E LINHO LTDA., pelo valor de Cr$ 313.000,00 O referido é verdade; dou fé.- Jundiaí, 25 de Maio de 197 7 ADOficial, maior,

Emol. 12,00
Sº Est. - Verba . 2,40
I.A. Verba . . 1,80
Cr$ 16,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

5.365/04

Prefeitura de VINHEDO
A Cidade que Queremos

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO

TRIBUTOS SOBRE A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA - SEÇÃO DE ADM. TRIBUTÁRIA - IPTU

2015

CÓD. MUNICÍPIO 714-6

PAGAMENTO:
VIDE INSTRUÇÕES ANEXAS

LOCAL - PROPRIETÁRIO - COMPROMISSÁRIO - NOTIFICAÇÃO	IDENTIFICAÇÃO			Nº DO AVISO
Proprietário:JATOBA S/A End. Imóv.:AV PRESIDENTE CASTELO BRANCO 1343 End. Entr.: AV PRES CASTELO BRANCO 1343 Compromissário:	07.006.002			021.720
	BAIRRO / LOTEAMENTO	LOTE	QUADRA	
	Sem Bairro		B	

PAGAR PARCELADO 26/01/15

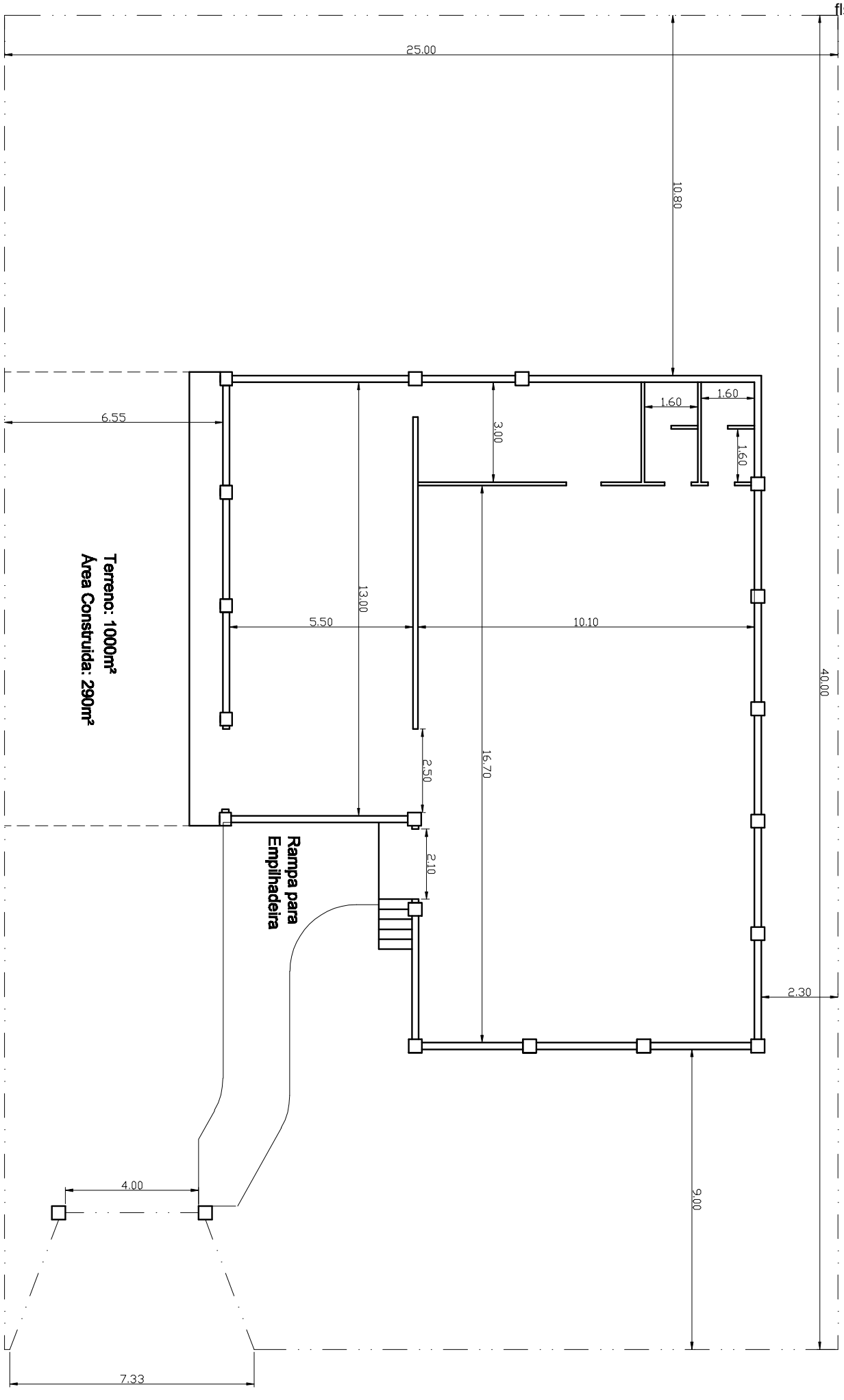
VALOR VENAL DO TERRENO - R$	VALOR VENAL DO PRÉDIO - R$	ÁREA DO TERRENO M²	ÁREA CONSTRUÍDA M²	TESTADA
115.502,27	108.298,93	1.003,00	297,50	25,10

VALORES ANUAIS

IMPOSTO TERRITORIAL - R$	IMPOSTO PREDIAL - R$	TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - R$	TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO - R$
924,02	866,39		550,38

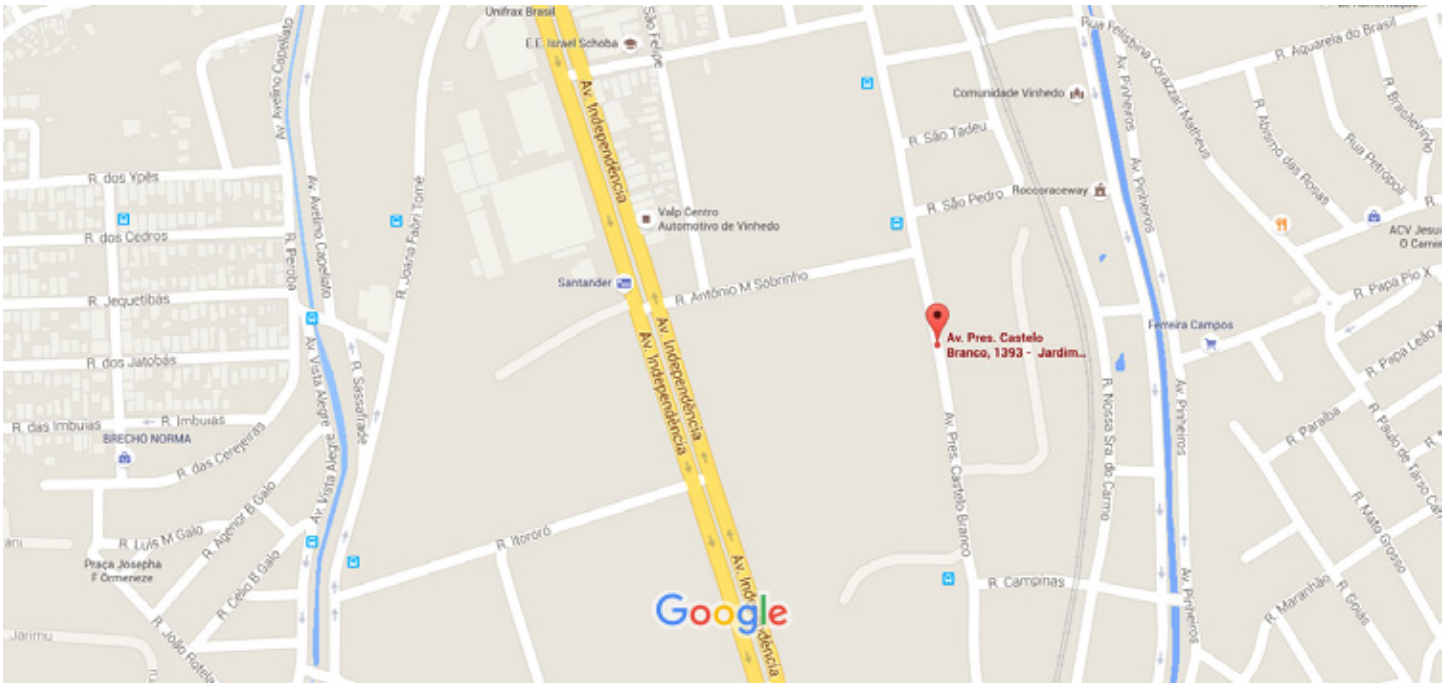
TOTAL - R$	PAGAMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO - R$	VENCIMENTO ÚNICO - 1ª OPÇÃO	VENCIMENTO 1ª PARCELA
2.340,79	2.106,71	30/01/2015	15/01/2015

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

Google Maps Av. Pres. Castelo Branco, 1393 - Jardim Sao Matheus



Dados do mapa ©2016 Google 100 m

Av. Pres. Castelo Branco, 1393 - Jardim Sao Matheus

Vinhedo - SP

13280-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE096.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
IM – 4821/15

SOLICITANTE	**:**	**Jatobá S/A**
PROPRIETÁRIO	**:**	**Jatobá S/A**
TIPO	**:**	Terreno
OBJETIVO	**:**	Valor de liquidação
DATA BASE	**:**	31/12/2015
LOCAL	**:**	Avenida Independência, ao lado do n. 6655 **Bairro** **:** Vila Santana **Município** **:** Vinhedo **Estado** **:** São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

ÍNDICE

1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 03

2. INTRODUÇÃO 04

- OBJETIVO
- GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO 05

3. METODOLOGIA 06

- TERRENO
- CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

4. CONCEITO DO VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO 17

5. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO 17

6. DOCUMENTAÇÃO 18

7. VISTORIA 20

7.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO
7.2 – ZONEAMENTO/POTENCIAL E UTILIZAÇÃO DE TERRENO
7.3 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS

8. AVALIAÇÃO 20

9. FOTOGRAFIAS 21

10. PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO 22

11. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO 23

12. DOCUMENTAÇÃO 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

1. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com os dados expostos no presente laudo, apresentamos abaixo o valor conclusivo da avaliação dos imóveis de propriedade da **Jatobá S/A,** situado na Avenida Presidente Castelo Branco, 1393, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo, com 803,00 m² de terreno.

Valor total de liquidação : R$ 212.339,00
(Duzentos e doze mil, trezentos e trinta e três reais)

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

SBA Serviços de Avaliação Patrimonial

Antonio Ribeiro Soares
CREA-SP 0641552214

Thiago Sansone Ferreira
CAU 1644645

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

2. INTRODUÇÃO

OBJETIVO

O presente laudo destina-se a descrever os procedimentos que conduziram a avaliação para valores de mercado, na data base de 31 de dezembro de 2015, do bem solicitado.

A avaliação foi realizada por profissionais devidamente habilitados e segundo as diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia IBAPE, definidas na Norma Brasileira Registrada NBR nº 14653-2.

Os valores aqui apresentados referem-se a pagamento à vista.

Considera-se que as informações aqui contidas, fornecida por terceiros, referente as pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de fundamentação no caso deutilização do tratamento por fatores de acordo com a Tabela 3 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizado	12	3	5	2	3	1	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativasa todas as caractrísticas dos dados analisados, com foto e caractrísticas observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as caractrísticas dos dados analisados	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	0,40 a 25 a	1	2
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 desejavel que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.							**Total**	**7**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por fatores

Graus	III		II		I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	10		6		4	
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II		Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I		Todos no mínimo no grau I	**Grau II de fundamentação**

Enquadramento do Grau de precisão nos casos de utilização de modelos do tratamento de modelos

Descrição	Grau					Enquadramento do laudo
	III		II		I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%		≤ 40%		≤ 50%	**Grau III de precisão**

NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado

Grau de fundamentação no caso dea utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 6 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	3	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padão, com os devidos ajustes	1	1
2	BDI	Calculado	3	Justificado	2	Arbitado	1	
3	Depreciação física	Calculado por levantamentodo custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de Bensnovos ou projetos hipotéticos	3	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitado	1	2
							Total	**3**

Enquadramento do laudo segundo fundamentação no caso dea utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias de acordo com a Tabela 7 da ABNT NBR 14653-2 (abaixo).

Graus	III		II		I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	7		5		3	
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demaisno mínimono Grau II		1 e 2, no mínimo no Grau II		todos, no mínimo Grai I	**Grau I de fundamentação**

Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2	Grau I de funfamentação no método comparativo ou involutivo	1	2
2	Estimativa do custo de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	3	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1	1
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	3	Justificado	2	Arbitrado	1	
							Total	**3**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de funfamentação no caso de utilização do método evolutivo

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

3. METODOLOGIA

O imóvel foi avaliado de acordo com as diretrizes da Norma Brasileira Registrada – NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Quando não aplicáveis os métodos constantes das normas utilizamos outros métodos consagrados especiais, cujo o uso se impõe pelas peculiaridades do imóvel a avaliar.

De acordo com a natureza, avaliamos o bem, supondo-se que continuará a ser utilizado para a mesma finalidade em que se encontra na época da avaliação; livre e desembaraçado de qualquer ônus ou gravames que possam existir sobre o mesmo.

MÉTODO EVOLUTIVO

A composição total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos a partir do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: VI = (VT +CB) * FC, onde:

VI = valor do imóvel
VT = valor do terreno
CB = custo de reedição das benfeitorias
FC = fator de comercialização

TERRENO

Utilizamos o ***método comparativo de dados de mercado*****,** aquele, em que o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares, tendo como procedimento a definição de uma área homogênea e mesma região geoeconômica, para pesquisa de valores.

A seguir fizemos o tratamento por fatores dos valores pesquisados visando obter equivalência financeira (valor à vista) no tempo (data da avaliação), e correção devido a natureza da fonte de informação.

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O custo de reedição (custo de reprodução devidamente depreciado) das construções e benfeitorias foi obtido considerando-se, os materiais empregados na edificação, estabelecendo-se assim um bem novo e pelo estudo efetuado pela Comissão de Peritos Nomeados pelos M.M. Juizes da Vara da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, adaptado para a região em questão, pelo Provimento n.º 02/86, com valores unitários básicos para a data da avaliação (Valores de edificações e imóveis urbanos IBAPE/SP – Versão 2.002). Este estudo classifica os diversos tipos de construção, segundo as finalidades. O estudo estabelece faixa de padrão por tipo de construção cujo valor é atualizado por meio de publicação mensal do SINDUSCON – Sindicato das industrias de construção civil do estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

Para o cálculo da depreciação utilizamos o método do valor decrescente (Diminisching balance method) que considera a idade aparente o estado de conservação, aplicando-se a fórmula:

Kd = (1-R)n , onde:
Kd = coeficiente de depreciação
R = razão de depreciação
n = idade

"PROVIMENTO 02/86" *(SIC)*

1. INTRODUÇÃO

1.1. Estudo procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Representa a adequação do procedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.

1.2. Tendo em vista os dados estatísticos utilizados os resultados recomendados tem validade a partir da presente data. Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática de cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos. O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.

1.3. Como nos precedentes, os unitários obtidos através do presente já englobam todos os fatores determinados dos valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo, quer a título de "vantagem da coisa feita", quer a pretexto de "fator de comercialização", por já estarem estes componentes neles contidos.

1.4. Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e/ou próximo.

1.5. A Comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

2. CLASSIFICAÇÃO DE UNITÁRIOS

2.1. RESIDÊNCIAS

2.1.1. Barracos rústicos

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como: tábuas, folhas de lata ou de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

zinco, papelões, plásticos, telhas de fibrocimento, etc. Os pisos, embora sejam quase sempre, de terra batida, podem esporadicamente, serem cimentados ou atijolados.

Esse tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, constituídos na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar WC externo.

Valor Unitário: 0,07 a 0,09 de H82QN.

2.1.2. Barracos

Construídos com paredes de madeira, podem ser: chapas de compensado, “EUCATEX” ou similar; tábuas, etc. Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; pisos cimentados, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas/hidráulicas habitualmente, em favelas compostas de um ou mais cômodos e, em geral, com WC externo.

Valor Unitário: 0,10 a 0,15 de H82QN

2.1.3. Residências proletárias rústicas

Construídas em regime de mutirão comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca e nenhuma infraestrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimentos interno e externo, pé-direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em lajes pré-fabricadas, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou de cacos de cerâmica, instalações elétricas / hidráulicas aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos podendo o WC ser interno.

Valor Unitário: 0,35 a0,50 de H82QN

2.1.4. Residências proletárias

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolo de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso podendo ter pintura de cal ou à base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter por cobertura, laje pré-moldada ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o WC externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

Valor Unitário: 0,60 a 0,85 de H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

2.1.5. Residências modestas

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura de cal ou à base de látex. Cobertura de telhas de barro ou de fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, EUCATEX ou equivalente; a cobertura pode também ser constituída de laje pré-moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados com pigmento de cor, ou cacos de cerâmica na cozinha e WC e tacos de 2ª qualidade, assoalhados cacos de cerâmica, ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Composta geralmente de 2 a 3 cômodos, cozinha e WC interno impermeável a óleo ou azulejo de 2ª qualidade até a altura de 1,60m. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas. Esquadrias de madeira e/ou de ferro de razoável qualidade.

Valor Unitário: 0,90 a 1,15 x H82QN

2.1.6. Residências médias inferiores

Térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, composta de sala, 2ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e WC externo para empregada. Erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura à base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de laje pré-moldada revestida, madeira, estuque ou placas de gesso.

Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica ou cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha e cimentados ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e o banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas têm venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

Valor Unitário: 1,20 a 1,40 x H82QN

2.1.7. Residências médias comerciais

Térreas ou assobradas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e WC para empregada e abrigo ou garagem para automóvel. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida), pintura à base látex, azulejos brancos, de cor ou decorados até o teto da cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitório. Caixilhos de ferro ou de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou granilite.

Valor Unitário:1,45 a 1,65 x H82QN

2.1.8. Residências médias superiores

Térreas ou com 2 pavimentos em geral isoladas, comumente composta de: sala (podendo ter dois ambientes: jantar e estar), 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte), dois banheiros, lavabo social, copa e cozinha, quarto WC para empregadas, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis. Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados, que não apenas o reboco fino e com pintura à base de látex. Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigida com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura látex, azulejos decorados até altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de madeira de 1ª qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos, decorado ou não, ou placas de mármore, ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou de alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grade de proteção.

Valor Unitário: 1,70 a 2,00 x H82QN

2.1.8. Residências finas

Isoladas de ambos os lados, em terreno de boa proporção, obedecendo a estilo arquitetônico definido, compostas geralmente de: hall, 3 salas ou mais (“living, sala de jantar, escritório, biblioteca, salão de inverno, estúdio, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitório (pelo menos uma suíte), 2 ou mais banheiros, apartamento de empregados, garagem ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e, não raras vezes piscina. Erigida com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesouras de madeira. Parede com revestimento interno na copa cozinha e banheiros em azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sob massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade, granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas in loco de mármore, epóxi, fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidro temperados. Áreas livres do terreno (quintal jardim) tratado, com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escada de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

Valor unitário: 2,20 a 3,50 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

2.1.10. Residências de luxo

Do melhor padrão, em terreno de grandes dimensões (mais de 1000m), obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo às necessidades e/ou desejo de morador, cercada de jardins e dotada de piscinas, vestiário, quadras de tênis, churrasqueira, etc. Dependências de estadia noturno em grande número (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet). Cômodos de estada social variados ("living", sala de almoço e jantar, sala de recepções, biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos, etc.). Parte de serviço contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagens para vários automóveis. Acabamentos diversificados com característica requintadas. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais um andar), equipamento para captação de energia solar, equipamento para hidromassagem, etc.

Valor unitário: acima de 4,0 x H82QN

OBSERVAÇÃO:

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através de orçamento específico, descrito, como acréscimo da "vantagem da coisa feita". O unitário apontado serve para aferição.

2.2. APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS

2.2.1. Apartamentos e escritórios modestos

Prédios com até quatro pavimentos, sem elevadores, fachadas com acabamento de massa fina, hall e escadaria com pisos de ladrilhos de 2ª, cerâmica de 2ª, cacos de cerâmicas ou até cimento liso, paredes revestidas de massa grossa ou com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos do mesmo tipo que "hall" paredes com revestimento de azulejos de 2ª até 2,00m; partes secas com pisos em tacos de peroba de 2ª, do tipo mais econômica. Instalação hidráulicas/elétricas sumárias com o número mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia).

Valor Unitário: 1,00 a 1,30 x H82QN

Os escritórios em geral, tem instalações sanitárias coletivas em número mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário: 0,85 a 1,05 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

2.2.2. Apartamentos e escritórios médios inferiores

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados, ou de, elevadores (de marca comum), fachada com acabamento com massa fina, o com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente, no andar térreo, hall e escadarias com pisos em cerâmicas comum ou vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00m. Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade, barras de azulejos brancos ou de cor; áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina à base de látex. Caixilharia e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas econômicas, com o número mínimo de interruptores e tomadas e instalações, somente, de água fria (com válvulas de descarga automáticas embutidas).

Valor Unitário Com Elevador: 1,35 a 1,55 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior número, ainda que coletivas. Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

Valor Unitário Com Elevador: 1,10 a 1,30 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

2.2.3. Apartamentos e escritórios médios comerciais

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas médias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. Hall de entrada, no térreo, com piso em ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. Hall, escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura à base de látex. Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade ou cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura à base de látex. Instalações elétricas de boa qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

Valor Unitário Com Elevador: 1,75 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: -10%

Os escritórios têm as mesmas característica e instalações.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

Valor Unitário Com Elevador: 1,55 a 1,85 x H82QN

Valor Unitário Sem Elevador: - 10%

2.2.4. Apartamentos e escritórios médios superiores

Fachadas revestidas de massa fina com pintura à base de látex acrílico, entrada social não necessariamente ampla, porém com pisos de mármore, granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira, fórmica, material termo acústico, etc. Elevadores de marcas médias ou superiores, com pelo menos um tendo acesso à garagem. Entrada de serviço pelas garagens, escadarias em partes comuns dos andares de granilite emassa fina com pintura à base de látex. Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com pisos em tacos de 1ª qualidade ou carpete sobre cimento emparedes de massa corrida com pintura à base de látex. Instalações elétrica e hidráulica completas de boa qualidade, com água quente e fria.

Valor unitário com elevador: 2,10 a 2,40 x H82QN

Os escritórios têm as mesmas características e instalações.

Valor Unitário sem elevador: 1,90 a 2,20 x H82QN

2.2.5. Apartamentos e escritórios finos

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutida. Áreas externas com grandes afastamentos e jardinadas, com playground, ou pátio para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido, etc., paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar, no mínimo, para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão. Nos apartamentos, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suítes), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalente. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamentos de: aquecimento central, sauna, hidromassagem, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

Valor Unitário Com Elevador: 2,55 a 3,15 x H82QN

Os escritórios têm a mesmas características e instalações.

Valor Unitário Sem Elevador: 2,40 a 2,80 x H82QN

2.2.6. Apartamentos e escritórios de luxo

As características gerais são similares, porém em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feito para permitir passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de plantas (nos escritórios). São dotados de instalações de ar condicionado central, sistema de vigilância por TV, etc., e acabamentos equivalente às residências de luxo.

Apartamentos: Valor Unitário: acima de 3,50 x H82QN

Escritórios: Valor Unitário: acima de 3,00 x H82QN

2.3. Lojas, Armazéns comuns e Armazéns Industriais

2.3.1 Lojas:

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acréscimos:

1.º ao das edificações das quais façam parte.

2.º ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente quota do terreno, o custo da construção e a “vantagem da coisa feita”) ou pelo método comparativo direto ou, ainda pelo método de renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% aa. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que “corrigidos”, através de fatores ou “pesos”.

2.3.2. Armazéns comuns:

2.3.2.1. Armazéns comuns modestos:

Com um só pavimento, podendo ou não ser totalmente fechado por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com vãos de até 6m, sem forro, pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

Valor Unitário: 0,55 a 0,75 de H82QN

2.3.2.2. Armazéns comuns médios

Com um só pavimento; dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas; cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lanternim; com ou sem forro (“Eucatex” ou madeira); pé-direito até 5,00m; vãos indo de 6,00 até 12,00m; pisos cimentados, cerâmica comum ou caco de cerâmica; barras de cimento, azulejos; pintura de cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

Valor Unitário: 0,80 a 1,30 de H82QN

2.3.3.1. Armazéns industriais modestos

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé-direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, parede com revestimento externo e interno; sem divisões internas; instalações sanitárias simples e incompletas.

Valor Unitário: 0,70 a 1,00 de H82QN

2.3.3.2. Armazéns Industriais médios

Construídos com mais de um pavimentos; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; coberturas de telhas de fibrocimento; pés-direitos de 5,00 metros ou mais; divisões internas para escritórios, laboratórios, etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalente às das residências médias.

Valor Unitários: 1,20 a 1,80 de H82QN

2.3.3.3. Armazéns industriais finos

Semelhantes quantos à estrutura, ao tipo anterior. Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que se assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc.

Valor Unitário: acima de 2,30 x H82QN

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

4. TERMINOLOGIA E CONCEITUAÇÃO DESTE LAUDO

O tratamento dos elementos pesquisados far-se-á através da aplicação das seguintes terminologias e conceitos:

At : Área do Terreno

Vu : Valor Básico Unitário

Vt : Valor Total do Terreno

Cap : Coeficiente de Aproveitamento;

- *Visa corrigir o aproveitamento em relação ao zoneamento do local do imóvel.*

Ce : Coeficiente de Esquina ou Frentes Múltiplas;

- *Quando o terreno possui uma ou mais frentes são calculados estes fatores para enquadramento do mesmo junto as normas de avaliação. Não são aplicados em terrenos industriais*

Fp : Frente Projetada do Terreno;

- *Frente do terreno avaliando ou do elemento pesquisado.*

Fr : Frente de Referência do Terreno;

- *Frente de referência recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

F : Expoente da Fórmula do Coeficiente de Frente;

- *Representado pelo expoente de 0,25 sobre a expressão do coeficiente de frente.*

Cf : Coeficiente de Frente;

- *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes testadas dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, seu resultado é transportado para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais.*

Pe : Profundidade Equivalente;

- *Obtida da divisão da área do terreno avaliando pela sua testada efetiva ou projetada.*

Pm : Profundidade Recomendada para a Zona;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

- *Profundidade recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

Pma : Profundidade Máxima Recomendada para a Zona;

- *Profundidade Máxima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

Pmi : Profundidade Mínima Recomendada para a Zona;

- *Profundidade mínima recomendada pela zona de norma em que se enquadra o imóvel avaliando.*

P : Expoente da Fórmula de Coeficiente de Profundidade;

- *Representado pelo expoente de 0,50 sobre a expressão do coeficiente de profundidade*.

Cp : Coeficiente de Profundidade;

- *A finalidade deste coeficiente, é a de corrigir as diferentes profundidades dos elementos pesquisados em relação ao padrão da região. Após esta correção, transpormos para o terreno avaliando e este será valorizante ou desvalorizante se o mesmo estiver fora dos padrões da Região. Não são aplicados em terrenos industriais*

Ff : Fator de Oferta;

- *Visa corrigir o valor atribuído ao imóvel excluindo-se a elasticidade de mercado.*

Ft : Fator Topografia;

- *Compara as condições topográficas do terreno avaliando com à do elemento comparativo, visando obras especiais para seu aproveitamento.*

Ftr : Fator Transporte;

- *É uma função da localização do elemento comparativo em relação ao imóvel avaliando.*

Fa : Fator Atualização;

- *Atualiza o valor do elemento pesquisado em data anterior à data base do laudo, levando-se em consideração a situação de mercado.*

Fs : Fator Superfície;

- *Visa corrigir os terrenos úmidos, alagadiços, brejosos ou pantanosos, em relação ao terreno avaliando.*

Fmp : Fator Melhoramento Público;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

- *Permite comparar elementos pesquisados e o avaliando, considerando-se a existência ou inexistência de melhoramentos públicos.*

Fga : Fator Grandeza de Área;

- *Permite a correção das variações de preços que podem ocorrer em função do tamanho da área do imóvel avaliando com à do elemento pesquisado*.

Fz : Fator Zona;

- *Aplicado para ajuste do diferencial de potencial máximo construtivo permitido pela no zoneamento dos elementos pesquisados em relação ao avaliando.*

Fin : Fator Incorporação;

- *Visa computar o efeito valorizante incorporação possível em terrenos com dimensões iguais ou acima de 1.000 m².*

Ab : Área das Construções e/ou Benfeitorias

Vub : Valor Unitário das Construções e/ou Benfeitorias.

Vb : Valor Total das Benfeitorias

Fob : Fator de Obsolescência;

- *Visa corrigir o valor novo das construções e/ou benfeitorias em função da depreciação da idade e estado de conservação.*

Fins : Fator Instalações Especiais;

- *Visa ajustar os valores dos elementos pesquisados ao avaliando em função da existência de instalações especiais que valorizem a construção e/ou benfeitoria.*

Fp : Fator Padrão;

- *Permite uma melhor comparação entre elementos pesquisados e avaliando, em função dos acabamentos utilizados nas edificações.*

Fg : Fator Garagem;

- *Este fator é aplicado visando o comparativo entre apartamentos ou escritórios com números diferentes de vagas, obtido através da relação do m²/nº de vagas.*

Vl : Valor Total do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

5. DOCUMENTAÇÃO

A documentação suporte para embasar o trabalho foi fornecido pelo solicitante e compreende:

1- IPTU e Certidão

6. VISTORIA

Visa o presente laudo a avaliação de um terreno, com as seguintes características:

Localização:

O imóvel anteriormente citado localiza-se na Avenida Independência, Vila Santana, Município de Vinhedo, Estado de São Paulo.

Características do logradouro de situação:

A Avenida acima mencionada**,** no trecho lindeiro ao imóvel, tem característica de via principal, atendendo ao tráfego de âmbito Local.

Desenvolvem-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de duas pistas de rolamento, pavimentada em asfalto, apresentando cerca de 20,00 m de largura entre os alinhamentos confrontantes e bom estado de conservação.

Acessibilidade/transporte:

Destaca - se como principal via de acesso à região a **Avenida Independência.**
Com referência a transporte coletivo, constatamos a existência de linhas regulares de ônibus municipal trafegando pela região proporcionando ligação à diversas regiões vizinhas e ao centro da cidade.

Tipo de ocupação:
A região possui ocupação heterogênea caracterizada por comércio de âmbito local, comércio varejista, comércio de serviços, residências, etc.

Melhoramentos Públicos:
O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: rede de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de águas pluviais e esgoto, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

6.1 - DESCRIÇÃO DOS TERRENOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

De acordo com vistoria realizada “in loco”, os terrenos avaliando apresentam as seguintes características:

Detalhamento dos Terrenos:

Área do terreno : 803,00m²

Configuração : Regular
Topografia : Plana
Superfície : Seco

6.2- ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno enquadra-se na classificação de zona “Urbana de uso misto”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

7. - AVALIAÇÃO

7.1 - VALOR DO TERRENO

Vt = R$ 353.898,00

Fator de liquidação 60%

Valor do terreno para liquidação: R$ 212.339,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

9. - F O T O G R A F I A S

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

AVENIDA INDEPENDÊNCIA COM O IMÓVEL A DIREITA

VISTA FRONTAL DO TERRENO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

10. - P L A N I L H A D E H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

DADOS COMPARATIVOS

PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

	LOCAL:	Avenida Independência sn			Área	803,00 m²			Zona :	Urbana					LAUDO No.		IM-4821
	MUNICÍPIO:	Vinhedo															
	ESTADO:	São Paulo						TIPO	Terreno						DATA		31/12/2015

DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

No	FONTE	LOCALIZAÇÃO	CATEGORIA	VALOR TOTAL R$	At m²	Frente m	Zona	Top.	Vub/Terr R$	Fator Top	Fator Fonte	Fator Grand	Fator Melhor	Fator M.Test	Fator Zona	Fator Transp	V.U.Hom R$
1	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Rua Olivio Thome, 85	Terreno	1.500.000,00	1.670,00		Urbana	Plana	898,20	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	431,14
2	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Avenida Evelino Capelino	Terreno	1.000.000,00	1.108,00		Urbana	Plana	902,53	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	433,21
3	Proprietário Sr. Admilson (19) 7801-0924	Av. Presidente Castelo Branco, 1925 Construção R$ 150.000,00	Terreno	250.000,00	287,00		Urbana	Plana	871,08	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	418,12
4	Bertuol & Cunha Sr. Daniel (19) 3826-3767	Av Presidente Castelo Branco, 921 Com frente para Av Independencia	Terreno	1.100.000,00	597,00		Urbana	Plana	1842,55	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	0,50	442,21
5	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R$ 145.000,00	Terreno	200.000,00	206,00		Urbana	Plana	970,87	1,00	0,80	1,00	0,60	1,00	1,00	1,00	466,02
6	Terra Nossa Sr. Fernando (19) 3876-2755	Jardim São Mateus Construção R$ 6.000.000,00	Terreno	4.500.000,00	5.000,00		Urbana	Plana	900,00	1,00	0,80	1,05	0,60	1,00	1,00	1,00	453,60

Cond.Parâmetro:	Topografia Plana	OBS:	ELEMENTOS FORA DE LIMITE: Nenhum	SOMA	2.644,30
Esquina				MÉDIA	440,72
				LIMITE SUPERIOR (+30%)	572,93
Valor terreno	**R$ 353.898,00**			LIMITE INFERIOR (-30%)	308,50
				VALOR UNIT.HOMOG.FINAL	**440,72**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

11. - P L A N T A D E L O C A L I Z A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

12. - D O C U M E N T A Ç Ã O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

Fls 11

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PRIMEIRO CARTÓRIO DE NOTAS DE JUNDIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua do Rosário, 725/727 - Tels. 434-5162, 434-5106 - Caixa Postal 8 - C. E. P. - 13.200

Bel. Cláudio Zambon Clemente
TABELIÃO

PRIMEIRO CARTÓRIO DE NOTAS
Dr. [illegible] Vizziolt
[illegible] - Jundiaí - SP
Fones: 434-5162 - 434-5106

CERTIDÃO

O Bel. CLÁUDIO ZAMBON CLEMENTE, Tabelião do Primeiro Cartório de Notas desta cidade e Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, etc..

C E R T I F I C A.

atendendo pedido verbal de pessoa interessada que, revendo em seu cartório, os livros de escrituras públicas, no de nº467, à fls - 46, verificou constar a do teor seguinte: ESCRITURA DE VENDA E - COMPRA - VALOR Cr$60.000,00. SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de mil novecentos e setenta e cinco, aos dois (2) dias do mes -- de dezembro, do dito ano, nesta cidade de Jundiaí, do Estado de- S. Paulo, em cartório, perante mim escrivão e das duas testemu-- nhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes- entre si, justas e contratadas, à saber: de um lado, como outor- gantes vendedores: ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA NETO, CPF - 040.874.458 e sua mulher JULIA CARVALHAES CARDIA e PAULO DE AL-- MEIDA CARDIA, CIC 098.982.808 e sua mulher RITA RIBEIRO CARVA--- LHAES CARDIA, CIC 553.274.198, todos brasileiros, proprietários, residentes em Vinhedo, desta comarca; e, de outro lado, como ou- torgada compradora: CERÂMICA [illegible]OBÁ S/A., com séde à av. Presiden-- te Castelo Branco, nº1244 [illegible] Vinhedo, desta comarca, CGC/MF 72.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

.x.x.x.x.x.x.x

CGC / MF 72.908.239/0001-75 e Inscrição Estadual 714001000, neste ato representada por seus diretores Augusto Cesar Monteiro, Antonio Alberto Cardia e Giuseppe Devastato, os quais, neste ato- representados por Emilio Teodoro Lordello, nos termos da procuração de fls 54, livro 15 do Cartório de Vinhedo, arquivada nestas notas, sob nº205/75; todos conhecidos de mim Tabelião e das testemunhas referidas, do que dou fé. E, perante estas, pelos - outorgantes vendedores, me foi dito que a justo título são se-- nhores e legítimos possuidores de UM TERRENO, sem benfeitoria,- com a área de 813 metros quadrados, situado no antigo Sitio Nossa Senhora do Carmo, bairro de Santana, distrito, município e- cidade de Vinhedo, desta comarca e que assim se descreve: "começa num ponto situado na avenida Paulista, antiga avenida Inde-- pendência, antes avenida projetada, onde faz divisa com Joaquim Storani e outros; segue com rumo N68º30'W, por 108 metros, onde deflete para a esquerda para seguir um rumo S 22º50'W, por 6 -- (seis) metros; deflete à direita, para seguir com rumo N 67º10' W, por 9 (nove) metros, onde encontra a divisa com José Stora-- ni ou sucessores. Esta última linha é paralela a uma distância- de 1 (um) metro da tangente à baixa d'água enterrada existente, em forma circular, segue dividindo com José Storani ou sucessores, em rumo N 24º16'W, por 20 metros, até encontrar a divisa - com Espólio de Paulo Toledo Tomassini, onde deflete à direita,- para seguir um rumo S 67º00'E, por 128,50 metros, onde encontra a face direita da avenida Paulista, inicialmente citada, no sentido Valinhos-Vinhedo, para defletir para a direita e seguir -- com rumo S 0º55'W, por 4 (quatro) metros e atingir o ponto onde iniciou a presente descrição"; imóvel que representa o remanescente do que foi havido pela transcrição 95564, de fls 17 do Li

---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

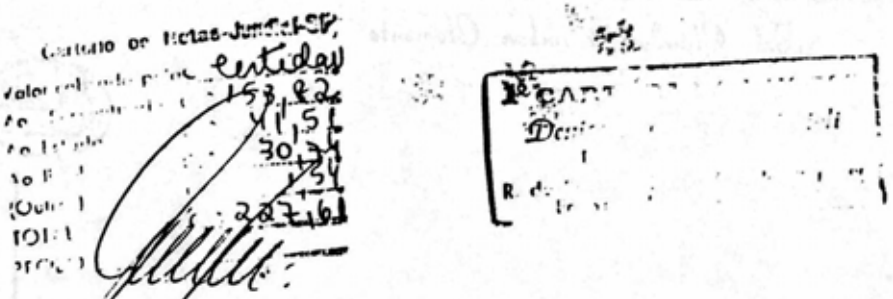
1.º CARTÓRIO DE NOTAS DE JUNDIAÍ
RUA DO ROSÁRIO, 726/727 - TELS. 434 8193 e 434-8106 - CAIXA POSTAL, 8 - JUNDIAÍ - SP.
Bel. Cláudio Tamboni Clemente
TABELIÃO

.x.x.x.x.x.x.x.

Livro 3-CL do Registro de Imóveis da 1a. Circunscrição desta comarca, a qual pertence; que, possuindo o imóvel acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estão justos e contratados, para vendê-lo a outorgada compradora, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de Cr$60.000,00 (sessenta mil cruzeiros), que confessam receber neste ato, dela outorgada, em moeda corrente deste País, que contam e acham exata, da qual dão a mesma compradora plena, geral e irrevogável quitação, de pagos e satisfeitos, para nunca mais o repetirem, desde já, transferem-lhe toda a posse, jús, domínio, direitos e ações, que exerciam sobre os bens ora vendidos, para que deles a mesma compradora use, goze e livremente disponha, como seus que ficam sendo, obrigando-se os vendedores por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, quando chamados à autoria. DEclaram, expressamente que não se acham vinculados na proibição contida no art. 142 da Lei Orgânica da Prev. Social, nem sujeitos às restrições fo FUNRURAL. O segundo casal outorgante é representado pelo primeiro, nos termos da procuração de fls 42vº do Livro 14, do Cartório de Vinhedo, arquivada nestas notas, sob nº204/75. Pela outorgada compradora, ante as mesmas testemunhas, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura, em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos:- "Guia de 2.12.75. Importância Cr$60.000,00. Imposto 600,00,- autenticação mecânica nº085, da Coletoria Estadual local. Pelos contratantes, foi dito que nos termos do que lhes facul-

---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D'ALVIA e Tribunal de Justica de São Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.



faculta o art. 44 do dec. 203/70, assumiam solidariamente, - inteira responsabilidade por impostos e taxas, que incidem - sobre o imóvel. Presentes a este ato: Antonio Almeida Cardia e sua mulher Mercedes Tomassini Cardia, brasileiros, proprietários, domiciliados em Vinhedo, desta comarca, neste ato,-- representados por Antonio Augusto Almeida Cardia Neto, nos -- termos da procuração de fls 40v9 do Livro 14 do Cartório de- Vinhedo, arquivada nestas notas, sob nº366/73; e, por eles,- foi dito que na qualidade de usufrutuários do imóvel objetivado, desistiam desse direito, a fim de que seja dito imóvel- transmitido livremente, autorizando o cancelamento da inscrição 10709 do Registro de Imóveis da la. Circunscrição. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, na presença de testemunhas, acharma-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam,- com as duas testemunhas a tudo presente e que são: Solange - Comparini, com 19 anos, residente à rua João de Camargo Pupo, nº102 e Ivana De Vito, com 18 anos, residente à av. S. João, 148, ambas cartorárias, brasileiras, solteiras,minhas conhecidas e das partes. Eu, Geny de Oliveira, oficial maior, que escrevi. Jundiaí, 02 de dezembro de 1975. (aa) ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA NETO // JULIA CARVALHAES CARDIA // pp - ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA NETO // pp JULIA CARVALHAES CARDIA // pp EMILIO TEODORO LORDELLO // SOLANGE COMPARINI//- IVANA DE VITO. Devidamente selada. NADA MAIS. Era somente o- continha na escritura, ao início referida, que para aqui --- foi bem e fielmente transcrita, do que dou fé. Jundiaí, 02 - de agosto de 1988. Eu _____ -a conferi, subscrevo e assino.----------_

_____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

PRIMEIRO CARTÓRIO DE NOTAS DE JUNDIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua do Rosário, 725/727 - Tels. 434-5162, 434-5106 - Caixa Postal 8 - C. E. P. - 13.200

Bel. Cláudio Zambon Clemente
TABELIÃO

CERTIDÃO

O Bel. CLÁUDIO ZAMBON CLEMENTE, Tabelião do Primeiro Cartório de Notas desta cidade e Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, etc.,

C E R T I F I C A,

atendendo pedido verbal de pessoa interessada que, revendo em seu cartório os livros de escrituras públicas, no de nº469, à fls 07, verificou constar a do teor seguinte: ESCRITURA DE INSTITUIÇÃO - DE SERVIDÃO, que fazem Antonio Augusto de Almeida Cardia Neto, - sua mulher e outros, em favor da Cerâmica Jatobá S.A., no valor- de Cr$1.000,00. SAIBAM quantos esta virem que aos dois (2) dias- do mes de dezembro, do ano do nascimento de Nosso Senhor Jesus - Cristo, de mil novecentos e setenta e cinco, nesta cidade e co-- marca de Jundiaí, Estado de São Paulo, em cartório, perante mim, escrivão e as duas testemunhas adiante nomeadas e no fim assina- das, compareceram partes entre si, justas e contratadas, à saber: de um lado, como outorgantes: ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA- NETO e sua mulher JULIA CARVALHAES CARDIA, CIC 040.874.458 e PAULO DE ALMEIDA CARDIA, CIC 098.982.808 e sua mulher RITA RIBEIRO- CARVALHAES CARDIA, CIC 553.274.198; todos brasileiros, proprietá- rios, residentes em Vinhedo, nesta comarca, este último casal,-- representado pelo primeiro outorgante, nos termos da procuração-

---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica São Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

.x.x.x.x.x.x.x.

procuração de fls 42v9 do Livro 14, do Cartório de Vinhedo, arquivada nestas notas, sob n9204/75; de outro lado, como outorgada, a CERÂMICA JATOBÁ S/A., com séde em Vinhedo, nesta comarca, à av. Presidente Castelo Branco, n91244, CGC/MF 72.908.239/0001-75 e Inscrição Estadual 714001000, representada pelos diretores, Augusto Cesar Monteiro, Dr. Antonio Alberto Cardia e Giuseppe Devastato, que são neste ato, representados por Emilio Teodoro Lordello, nos termos da procuração de fls 54 do livro 15, do Cartório de Vinhedo, arquivada nestas notas, sob n9205/75; os presentes meus conhecidos e das testemunhas desta escritura, perante as quais, pelos outorgantes, foi dito que são senhores e legítimos possuidores de UM IMÓVEL, situado no bairro de Santana, distrito, município e cidade de Vinhedo, desta comarca, que se confronta de um lado, com a avenida Paulista; de outro, oposto a este, com a avenida Presidente Castelo Branco; de outro, com a Rua Clayton Robinson e de outro, com casas populares, de quem de direito; imóvel havido pela transcrição 95566 do Registro de Imóveis da la. Circunscrição local. Que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, instituem, como de fato instituido tem, em caráter perpétuo, a favor da outorgada Cerâmica Jatobá S.A.; servidão de passagem, no imóvel objetivado; passagem essa de duas tubulações, sendo uma de recalque e outra de gravidade, ambas com diâmetro de duas e meia polegadas, que atravessam a propriedade à propriedade de 0,60 (sessenta centímetros) nos seguintes rumos e distâncias: "parte de um ponto distante do eixo do portão de entrada 26,50 (vinte e seis metros e cincoenta centímetros) à direita de quem da avenida Paulista Castelo Branco, olha para a propriedade, segue com rumo - ceste; por 142,50 (cento e quarenta e dois metros e cincoenta -

---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrau/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

fls. 555

Jundiaí - SP
434-5162

.x.x.x.x.x.x.x.

cincoenta centímetros), para defletir à esquerda, por 45º- (quarenta e cinco graus) e seguir com rumo S45ºW, por 36,50 (trinta e seis metros e cincoenta centímetros). Deflete para a direita, com ângulo de 62º30' (sessenta e dois graus e trinta minutos), seguindo com rumo N 72º30'W por 67 (sessenta e sete metros) quando encontra a avenida Paulista. Que a presente instituição de servidão é feita gratuitamente, --- atribuindo para fins fiscais, o valor de Cr$1.000,00 (hum - mil cruzeiros). Que, se obrigam por si, herdeiros e sucessores, a fazer a presente escritura sempre boa, firme e valiosa. Que autorizam à se proceder no Registro Competente as - averbações que se fizerem necessárias. Presentes a este ato: Antonio Almeida Cardia e sua mulher Mercedes Tomassini Cardia, brasileiros, proprietários, domiciliados em Vinhedo,-- desta comarca, neste ato representados por seu bastante procurador Antonio Augusto Almeida Cardia Neto, nos termos da- procuração arquivada nestas notas, sob nº206/75; e, por --- eles, foi dito que na qualidade de usufrutuários do imóvel- sobre parte do qual foi instituída a servidão objetivada, - assumiam a esta escritura, contra a qual nada tem a opor. - Pela outorgada, foi dito que aceitava a presente escritura, como nela se contém e declara, para que produza seus fins e efeitos de direito. Assim o disseram e dou fé. Foi apresentado o talão de sisa seguinte: Guia de 2.12.75. Importância Cr$1.000,00. Imposto 20,00, autenticação mecânica nº053, - da Coletoria Estadual local. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na -- conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, com as duas testemunhas a tudo presente que são: Solange Comparini, com 19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

19 anos, residente à rua João de Camargo Pupo, nº102 e Ivana De Vito, com 18 anos, residente à avenida S. João, 148,- ambas cartorárias, brasileiras, minhas conhecidas e das partes. Eu, Geny de Oliveira, oficial maior, que escrevi. Jundiaí, 02 de dezembro de 1975. (aa) ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA NETO // JULIA CARVALHAES CARDIA // pp ANTONIO AUGUSTO DE ALMEIDA CARDIA NETO // pp EMILIO TEODORO LORDELLO/ SOLANGE COMPARINI // IVANA DE VITO. Devidamente selada. NADA MAIS. Era somente o que continha na escritura, ao início referida, que para aqui foi bem e fielmente transcrita, do-que dou fé. Jundiaí, 02 de agosto de 1988. Eu [signature] a conferi, subscrevo e assino.---------

[signature]

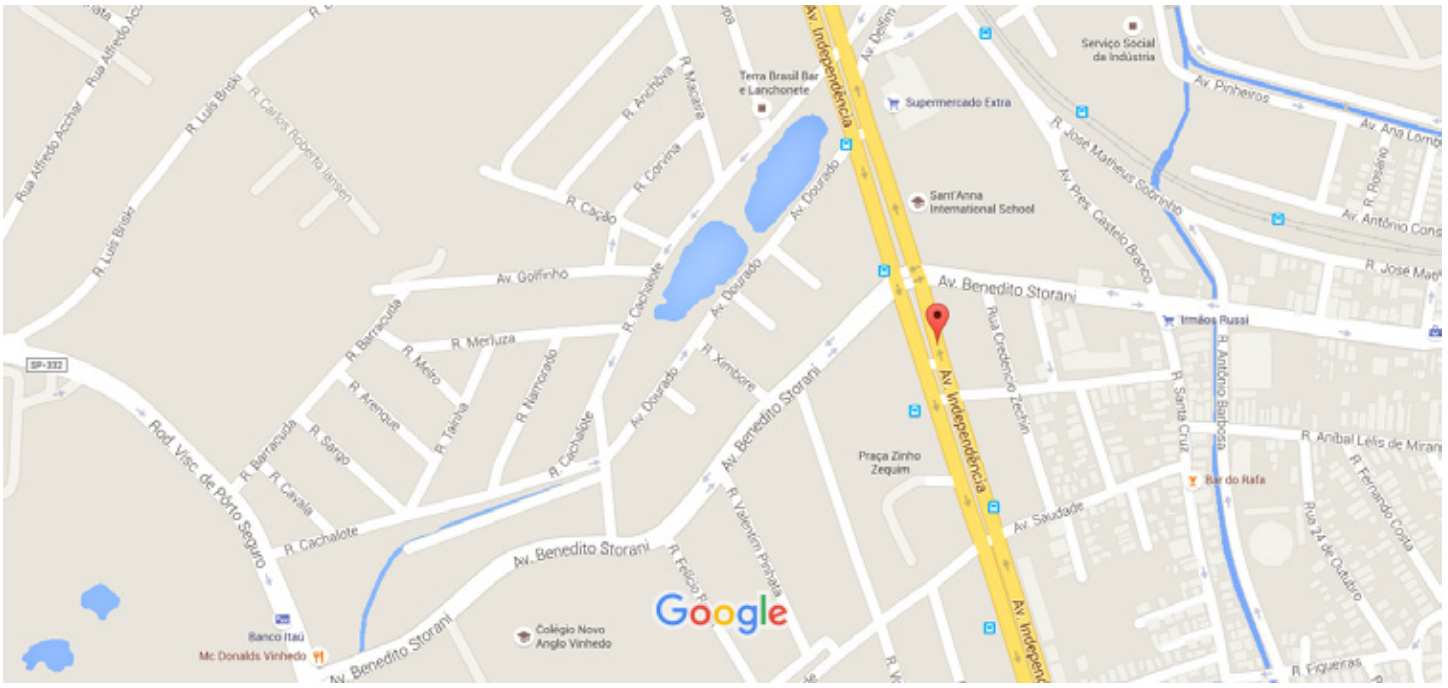
ac

1º Cartório de Notas
Valor cobrado p/ (Certidão)
Ao [illegible] 53,82
Ao [illegible] 41,51
A[illegible] 30,74
(O[illegible] 1,54
TOTAL 227,61
RECIBO [illegible]

1º CARTÓRIO DE NOTAS
Denise [illegible]
R. do [illegible] Jundiaí [illegible]
Fones [illegible] 433-5162

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D'ALVIA e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

Google Maps Av. Independência - Vila Thereza



Dados do mapa ©2016 Google 100 m

Av. Independência - Vila Thereza

Vinhedo - SP

13280-000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE097.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº ME - 4822/15

SOLICITANTE	:	**Jatobá S/A**
PROPRIETÁRIO	:	**Jatobá S/A**
TIPO	:	**Máquinas e equipamentos**
OBJETIVO	:	Valor de liquidação
FINALIDADE	:	Reavaliação Espontânea
DATA BASE	:	31 de dezembro de 2015
LOCAL	:	**Avenida Presidente Castelo Branco, 1230**
	Bairro	: Vila Santana
	Município	: Vinhedo
	Estado	: São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

ÍNDICE

METODOLOGIA E CRITÉRIOS	**03**
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	**05**
CONCLUSÃO	**08**
PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES	**09**
FORNECEDORES	**10**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

METODOLOGIA DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES

A determinação do valor de máquinas, equipamentos e instalações envolve a aplicação de fatores de depreciação cuja grandeza varia em conformidade com a destinação, finalidade e utilização da avaliação, duração de utilização ou emprego do bem avaliado, quantidade dos serviços de manutenção preventiva e corretiva, obsoletismo decorrente do progresso tecnológico e outros, estando sempre de acordo com as prescrições das Normas Brasileiras Registradas - NBR 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Após o conhecimento das áreas que compõem a empresa, por meio de layouts e fluxograma de produção utilizados pela mesma, a inspeção dos equipamentos é realizada “in loco” verificando-se a existência do bem, patrimonial, dentro da descrição e características técnicas específicas, estado de conservação, condições de manutenção e condição operacional.

Todo bem patrimonial é inspecionado individualmente e são considerados elementos necessários à sua operação, como integrados ao mesmo. É o caso de painéis, motores, instrumentos, plataformas etc., que estejam ligados diretamente ao bem.

Equipamentos ou materiais de difícil identificação, devido a dificuldade de acesso ou processo operacional, tais como pequenas válvulas, relês, fiação, componentes internos de um reator etc., são considerados inspecionados dentro da mesma vistoria da área que pertencem.

Neste caso a existência dos mesmos é verificada através de informações ou pela constatação de que sua falta prejudicaria o desempenho do conjunto.

Informações adicionais sobre características dos equipamentos, rede de distribuição, de energia e tubulação são obtidos por meio de desenhos fornecidos pelo departamento de engenharia da empresa.

Nas avaliações previstas pelas Leis 6.404/76 e 11.638/07, os bens patrimoniais que estão em vias de serem desativados do processo produtivo, não são incorporados em nosso laudo de avaliação, pois, os mesmos já não estão em condições de gerar recursos econômicos para a empresa.

De posse das informações obtidas junto aos departamentos de manutenção, operação e durante a inspeção dos equipamentos, é possível a elaboração do relatório de inspeção, dentro do qual os itens de manutenções preventivas e corretivas, estados de conservação e operação são classificados nos níveis de ótimo, bom, regular e péssimo.

VALOR DE REPOSIÇÃO

O valor de reposição é por nós definido como sendo, o custo para repor um determinado bem com as mesmas características técnicas e operacionais, considerando-se os custos diretos e indiretos necessários à sua instalação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

Com base em cotações, catálogos e/ou listas de preços, solicitados junto à fornecedores, estabelecemos o valor de um bem novo agregando-se os impostos e custos de instalação, quando aplicável. No caso de bens cuja produção atual esteja desativada, estabelecemos um valor baseado em um bem similar com as mesmas características operacionais.

No caso de um bem importado com inexistência de similar nacional, estabelecemos o valor FOB no país de origem por meio da quarta via de importação. O valor da CIF é obtido os custos inerentes ao frete, seguro e despesas aduaneiras. Partindo-se da tarifa aduaneira do Brasil (TAB), adicionamos aos valores o imposto de importação e o imposto dos produtos industrializados, de acordo com a correspondente posição fiscal e física do bem.

Ressaltamos que todas as informações obtidas, durante o processo de produção e especificações dos equipamentos, são confidenciais, e portanto, arquivadas em nosso escritório. Sua retirada só é possível mediante solicitação por escrito da empresa proprietária.

De posse de um bem novo, o seu valor de reposição é estabelecido mediante considerações dos custos diretos e indiretos à instalação. Estes custos são transformados em porcentagem do valor do equipamento novo e estão representados através de itens de frete, seguro, materiais, montagem, engenharia, etc.

Nas avaliações para fins de alienação, venda ou liquidação não será incluído em seu valor de reposição os custos inerentes à instalação do bem.

VIDA ÚTIL E VIDA ÚTIL REMANESCENTE

Definimos a vida útil, como sendo o número de anos esperados de um determinado bem, que o permita gerar recursos econômicos para sua empresa. Na definição da vida útil é levado em consideração, fatores técnicos, físicos, econômicos e de obsolescência, conforme indicado nas seguintes publicações:

Tabela IV da “Vida útil para o cálculo de depreciação técnica e obsolescência”, publicada no livro de Engenharia de Avaliações da Editora Pini. Esta tabela foi extraída do livro Perry Chemical Handbook, 3a. edição, página 182.
Tabela V Classificação genérica dos bens e depreciação (vida útil), publicada no livro de Engenharia de Avaliações, obtida do livro Asset Guideline Classes and Periods, Asset Depreciation Range T.I.R., 10 de junho de 1971.
Tabela de vida útil de máquinas e equipamentos apresentados pelo Eng. Carlos Fillinger no XI Congresso Pan-americano de Avaliações, realizado em São Paulo em agosto de 1979.

Na vida útil remanescente será previsto o grau de obsolescência ao longo dos anos. A vida útil remanescente é obtida subtraindo-se da vida útil o número de anos decorridos de uso do bem.
Deixamos de aplicar índices com a finalidade de compensar o desgaste natural dos bens, se em nossa inspeção física, constatarmos que o bem avaliando apresenta boas condições de manutenção. Nos casos em que estas condições não prevalecerem, o resultado de nossa vistoria é traduzido na forma de porcentagem remanescente,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

que aplicada sobre a vida útil, nos fornece a vida útil remanescente. Esta relação não é linear em função dos anos de uso e da vida útil do bem, como exposta acima, mas irá depender sobretudo, do estado em que, encontra-se o bem durante a vistoria realizada.

Reformas e modificações visando o aumento de produtividade com substituições de peças sujeitas a desgastes, são exemplos de que o bem poderá ter sua vida útil prolongada. Desgastes excessivos, com péssimas condições de utilização dos equipamentos poderá ocorrer o contrário.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de fundamentação de máquinas, equipamentos ou instalaçoes isoladas de acordo com a Tabela 2 da ABNT NBR 14653-5 (abaixo).

Item	Descrição	Graus						Pontos obtidos
		III	Pontos	II	Pontos	I	Pontos	
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, paineis e acionamentos	3	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografia	2	Caracterização sintética do bem, com fotografia	1	1
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	3	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	2	Não foi possível observar o funcionamento	1	2
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estadop do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	3	Para custo de reedição cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especidficação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares. Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo	2	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar. Para valor de mercado: um dado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação	1	1
4	Depreciação	Implicita no valor de mercado do bem	3	Calculada por metodologia consagrada	2	Arbitrada	1	2
							Total	**6**

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - avaliação de máquinas equipamentos ou instalaçoes

Graus	III		II		I	Enquadramento do laudo
Pontos mínimos	10		6		4	
Restrições	Todos os itens no grau II		Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I		Todos os itens no mínimo no grau I	**Grau I de fundamentação**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

CÁLCULO DOS VALORES

O IBRACON conceitua a avaliação como tendo o “objetivo de avaliar os ativos”, em função do seu valor de utilidade ou valor de uso nas condições em que se encontram, voltados à continuidade operacional da empresa. É aplicável, assim, como o valor de entrada, o custo corrente de reposição, computado seu desgaste físico e técnico e considerando seu valor em uso operacional à Empresa.

Para efeito de cálculo do valor em uso o “desgaste físico”, é definido na determinação da vida útil remanescente, enquanto que o “desgaste técnico”, ou seja, obsolescência, na determinação na vida útil. O “custo corrente de reposição” é definido no cálculo do valor de reposição.

Este conceito, aplica-se adequadamente nas avaliações para efeito de seguro dos bens patrimoniais, que não se destinam a venda ou liquidação, mas na geração de recursos para a empresa. O valor segurável, é assim definido por nós como sendo o valor agrupado a área de risco a que pertence cada bem.

Nos casos em que há interesse de obter-se o valor de mercado e/ou liquidação para efeito de venda ou alienação dos bens, individualmente, toda metodologia anteriormente exposta é praticada fazemos a exceção, com relação aos custos de instalação que não são considerados no valor de reposição. Para cada bem a ser avaliado, é feito uma ampla pesquisa de mercado de bens usados, ponderando-se a média obtida em função da “inspeção realizada, no estado em que se encontram os bens”.

Nas avaliações para venda ou alienação de uma empresa, consideramos todos os bens integrados à mesma, e o valor de mercado do patrimônio é obtido mediante o valor correspondente valor em uso.

Valor contábil é o valor pelo qual um ativo é reconhecido após a dedução da depreciação acumulada e das perdas por desvalorização.

Custo (valor de reposição) é o montante da caixa ou equivalente de caixa pago ou o valor justo de qualquer outro recurso dado para adquirir um ativo na data da sua aquisição ou construção, ou ainda, se for o caso, o valor atribuído ao ativo quando inicialmente reconhecido de acordo com as disposições específicas de outro pronunciamento.

Valor depreciável é o custo de um ativo ou outro valor que substitua o custo, monos o seu valor residual.

Depreciação é a alocação sistemática do valor depreciável de um ativo ao longo de sua vida útil.

Valor justo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independente entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

Valor recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos de venda de um ativo e seu valor em uso.

Valor residual é o valor estimado que uma entidade obteria com a venda do ativo, após deduzir as despesas estimadas de venda, caso o ativo já tivesse a idade e a condição esperadas para o fim de sua vida útil.

Valor de mercado é o resultante da livre ação dos fatores e forças de mercado pela Lei da oferta e procura, ou seja, o preço pelo qual um bem ou direito seria trocado entre um potencial vendedor e um potencial comprador, ambos com total conhecimento de todos os fatores relevantes, nenhum sob condição de pressão e com igualdade para ambos.

Valor de liquidação é o valor do bem quando exposto para venda imediata no mercado, com tempo suficiente, para identificar um comprador em potencial, com pleno conhecimento de todos os usos para qual o bem está destinado.

Valor segurável é o valor de reposição, menos a depreciação acumulada, considerada na proposta de seguro.

Valor máximo segurável será igual ao valor de reposição, quando a porcentagem remanescente do bem for maior que 50%. Quando a porcentagem remanescente do bem for igual ou menor do que 50%, o valor máximo segurável será igual ao dobro do valor segurável.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

CONCLUSÃO

Os itens descritos a seguir de propriedade **Jatobá S/A,** localizada à Avenida Presidente Castelo Branco, 1230, município de Vinhedo, Estado de São Paulo, são por nós avaliados para valor liquidação nesta data para a finalidade deste laudo em:

Valor de liquidação : R$ 2.923.506,00
(Dois milhões, novecentos e vinte e três mil, quinhentos e seis reais)

São Paulo, 31 de dezembro de 2015.

SBA Serviços de Avaliação Patrimonial Ltda.

Antonio Ribeiro Soares
CREA-SP 0641552214

Thiago Sansone Ferreira
CAU 1644645

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

RESUMO DE VALORES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

P L A N I L H A D E S C R I T I V A D E B E N S E V A L O R E S

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

F O R N E C E D O R E S

1 – IFC FONE (48) 3533-0207

2 – ENAPLIC FONE (19) 3814-4553

3 – LF EQUIPAMENTOS FONE (11) 2359-7257

4 – BLUE MAQ FONE (11) 4101-9019

5 – TOLEDO FONE 0800-554122

6 – MERCADO DAS MAQUINAS FONE (11) 2626-7140

7 – GUIA USADOS FONE (47) 3025-4650

8 – SACMI FONE (19) 3805-7300

9 – AGIMIX FONE (16) 3664-0881

10 – TECITEC FONE (11) 2198-2200

11 – INDUSTRIAL CONVENTOS FONE (48) 3045-5249

12 – ATLAS COPCO FONE (11) 3478-3200

13 – CIRMAQ FONE (54) 9177-8954

14 – PALACIO DAS FERRAMENTAS FONE (11) 3014-4966

15 – LEROI MERLYN FONE (11) 4020-5376

16 – CONTEMP FONE (11) 4223-5100

17 – SERVITECH FONE (19) 3545-1022

18 – ENERGE ENGENHARIA FONE (11) 4361-1703

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE098.

PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	277	APLICADOR DE PVC	2	15	2	15.200,00
FAB 01	509	PRENSA HIDRAULICA SACMI 330T	8	15	2	24.000,00
FAB 01	38	BOMBA PISTAO DORST MPZ-140	10	15	2	160,00
FAB 01	170	PRENSA HIDRAULICA	13	15	2	640,00
FAB 01	224	BOMBA PROPULSORA	10	15	2	48,00
FAB 01	225	BOMBA PROPULSORA	10	15	2	48,00
FAB 01	237	CAVALETE GAS	11	15	2	1.000,00
FAB 01	244	BOMBA PROPULSORA	10	15	2	48,00
FAB 01	245	BOMBA PROPULSORA	10	15	2	48,00
FAB 01	294	ATOMIZADOR 4KG/CM2	11	15	2	20.000,00
FAB 01	299	PRENSA HIDRAULICA WELCO ID 510	13	15	2	1.600,00
FAB 01	313	BALAN MECANICA WELMY R-104 300KG	5	15	2	26,00
FAB 01	338	PRENSA HIDRAULICA EKA PHB 4C 0375	13	15	2	300,00
FAB 01	341	BOMBA PROPULSORA	10	15	2	48,00
FAB 01	353	GRUPO GER STEMAC 400/440KVA 220V 1050/11	6	15	2	4.800,00
FAB 01	371	MOINHO EXCENTRICO BP ENGENHARIA CB3-T	6	15	2	400,00
FAB 01	372	MOINHO EXCENTRICO BP ENGENHARIA CB3-T	6	15	2	400,00
FAB 01	373	MOINHO EXCENTRICO BP ENGENHARIA CB3-T	6	15	2	400,00
FAB 01	378	PRENSA HIDRAULICA MARCON MPH-15 15T	13	15	2	26,00
FAB 01	382	BALAN ELETR GEHAKA BG-400 MAX 404G/MIN 0	5	15	2	72,00
FAB 01	384	PLACA AQUECEDORA MARCHESONI 1 CH 220V	3	15	2	52,00
FAB 01	391	PENETROMETRO GABRIELLI K-1	3	15	2	260,00
FAB 01	397	BOMBA CENTRIFUGA KSB	10	15	2	26,00
FAB 01	404	BALAN ELETR FILIZOLA MF 12 I MAX 12KG/MI	5	15	2	48,00
FAB 01	411	MAQ SOLDA ESAB SUPER BANTAM 400 DC	13	15	2	48,00
FAB 01	570	MAQ COLAGEM	2	15	2	20.000,00
FAB 01	675	LINHA ESMALTACAO 2 LINHA 3 (REFORMADO)	2	15	2	16.000,00
FAB 01	2715	BALAN CARGA MAX 150KG ARJA	5	15	2	48,00
FAB 01	7579	FORNO1TIPO TUNEL - FABRICA 1	1	15	2	60.000,00
FAB 01	7580	FORNO2 TIPO TUNEL - FABRICA 1	1	15	2	60.000,00
FAB 01	7581	FORNO REFRATARIO	1	15	2	1.520,00
FAB 01	69	BOMBA PISTAO SACMI RPB 2A	10	15	3	320,00
FAB 01	70	BOMBA PISTAO SACMI RPB 2A	10	15	3	320,00
FAB 01	81	ESTEIRA 10000MM	2	15	3	2.000,00
FAB 01	87	EXAUSTOR	4	15	3	200,00
FAB 01	89	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	90	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	91	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	93	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	94	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	95	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	96	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	98	TANQUE CILINDRICO 4T	11	15	3	544,00
FAB 01	101	TANQUE CILINDRICO 4T	11	15	3	544,00
FAB 01	104	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	107	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	110	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	113	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	116	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	119	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	122	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	125	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00
FAB 01	128	TANQUE CILINDRICO 2,5T	11	15	3	464,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE099.

PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	135	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 01	139	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 01	141	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 01	143	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 01	145	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 01	154	ELEVADOR HIDRAULICO	11	15	3	1.120,00
FAB 01	160	TANQUE CILINDRICO 3000KG	11	15	3	360,00
FAB 01	164	ESTEIRA 12000MM	2	15	3	2.400,00
FAB 01	169	TANQUE CILINDRICO 2T	11	15	3	464,00
FAB 01	173	ESTEIRA 12000MM	2	15	3	2.400,00
FAB 01	175	VENT CENTRIFUGO MOTOVENT	10	15	3	280,00
FAB 01	177	VENT CENTRIFUGO MOTOVENT 3MMCA	10	15	3	280,00
FAB 01	181	TANQUE PRESSURIZACAO 5KG/M3	11	15	3	128,00
FAB 01	189	TANQUE CILINDRICO 15M3 EM FIBRA DE VIDRO	11	15	3	1.760,00
FAB 01	196	FILTRO PRENSA TECITEC TTI FP6 7557	10	15	3	9.600,00
FAB 01	197	TANQUE 5 M3	11	15	3	160,00
FAB 01	231	EXAUSTOR PEDRO PMC2000 15CV 3500 980M3/M	4	15	3	640,00
FAB 01	240	REGISTRADOR GRAFICO MICROPRO EXTECH PHC-	16	15	3	1.040,00
FAB 01	246	CAVALETE GAS	11	15	3	2.000,00
FAB 01	248	ESTEIRA VIBRATORIA 600X2000MM	2	15	3	400,00
FAB 01	263	GUINCHO HIDRAULICO	6	15	3	96,00
FAB 01	274	EXAUSTOR MOTOVENT CRP 650 7,5HP 3500RPM	4	15	3	320,00
FAB 01	278	ESTEIRA ABASTECEDORA 4000MM	2	15	3	800,00
FAB 01	279	ESTEIRA VIBRATORIA 760X2000MM	2	15	3	480,00
FAB 01	286	ESTEIRA CORREIA YOK TCE 60/16 5000MM	2	15	3	1.000,00
FAB 01	287	ESTEIRA CORREIA YOK TCS 100/20 10500MM	2	15	3	2.000,00
FAB 01	292	TANQUE CILINDRICO	11	15	3	520,00
FAB 01	295	TANQUE CILINDRICO	11	15	3	520,00
FAB 01	296	EXAUSTOR	4	15	3	200,00
FAB 01	298	SIST BOMB COM 2 BOMBA CENTRIFUGA 2 MOTOR	10	15	3	360,00
FAB 01	305	TORRE RESFRIAMENTO VTR VETTOR ARX-FIBRA	10	15	3	520,00
FAB 01	307	TORRE RESFRIAMENTO	10	15	3	520,00
FAB 01	348	COMP AR SCHULZ MSV-15M 13,5KGF/CM2 257L	6	15	3	200,00
FAB 01	349	EXAUSTOR	4	15	3	200,00
FAB 01	351	SIST BOMB COM 2 BOMBAS CENTRIFUGA 2 MOTO	10	15	3	360,00
FAB 01	376	BALAN ELETRO MARTE AS 2000 MAX 2000G/MIN	5	15	3	168,00
FAB 01	381	VISCOSIMETRO DIGITAL BROOK FIELD DV-I 11	3	15	3	680,00
FAB 01	385	FORNO GRADIENTE MAITEC FG-6300	1	15	3	680,00
FAB 01	386	ESTUFA SOC FABBE 220 V	3	15	3	128,00
FAB 01	390	FORNO ELETRICO	1	15	3	360,00
FAB 01	393	TANQUE CILINDRICO	11	15	3	520,00
FAB 01	395	EXAUSTOR	4	15	3	200,00
FAB 01	399	SILO 30T	11	15	3	1.600,00
FAB 01	406	COMP AR PRIMAX 640/08 12,3KGF/CM2	6	15	3	176,00
FAB 01	408	COMP AR DELVE 2X5 A 175 LBS	6	15	3	80,00
FAB 01	420	TANQUE RETANGULAR 1400X2000X2000MM	11	15	3	360,00
FAB 01	421	TANQUE RETANGULAR 2000X2400X2400MM	11	15	3	360,00
FAB 01	433	TANQUE CILINDRICO	11	15	3	520,00
FAB 01	486	TAMBORAO CILINDRICO 800KG 7,5 CV	11	15	3	1.440,00
FAB 01	488	TAMBORAO CILINDRICO 800KG 7,5 CV	11	15	3	1.440,00
FAB 01	490	TAMBORAO CILINDRICO 200 KG 7,5 CV	11	15	3	1.120,00
FAB 01	560	REGISTRADOR GRAFICO MICROPROCESSADO	16	15	3	1.040,00
FAB 01	564	ESTEIRA CORREIA YOK TCE 60/16 6000MM	2	15	3	1.200,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE099.

PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	566	ESTEIRA VIBRATORIA 750X1800MM	2	15	3	480,00
FAB 01	569	ESTEIRA PRINCIPAL 800X16000MM	2	15	3	2.560,00
FAB 01	596	TALHA CORRENTE 100KG	13	15	3	68,00
FAB 01	608	FILTRO PRENSA	10	15	3	4.800,00
FAB 01	676	TANQUE AGITADOR LENTO 200LTS	11	15	3	680,00
FAB 01	679	PRENSA 1 LINHA 3 HIDRAUÇICA SACMI 680	8	15	3	120.000,00
FAB 01	680	PRENSA 2 LINHA 3 HIDRAULICA SACMI 680	8	15	3	120.000,00
FAB 01	717	SISTEMA APLICACAO AQUA/FIXER C/ 02 BICOS	3	15	3	320,00
FAB 01	778	TANQUE DE ACO INOXIDANTE	11	15	3	200,00
FAB 01	782	MÁQUINA COLAGEM J05 2,5X2,5 TELA	11	15	3	20.000,00
FAB 01	792	REGISTRADOR GRAFICO 6CANAIS 220VOLTS	16	15	3	960,00
FAB 01	799	TRANSFORMADOR DE 150KVA TRIF.220/127	18	15	3	640,00
FAB 01	3632	APARELHO UNI (P-9687)	14	15	3	232,00
FAB 01	35	TAMBORAO CILINDRICO 1600KG 15CV	11	15	3	2.400,00
FAB 01	302	PRENSA HIDRAULICA MAER 240TON	8	15	3	28.000,00
FAB 01	359	TRASNF DISTR SIEMENS 500KVA P 13200V/ S	18	15	3	2.000,00
FAB 01	360	TRASNF DISTR SIEMENS 500KVA P 13200V/ S	18	15	3	2.000,00
FAB 01	361	TRASNF DISTR SIEMENS 500KVA P 13200V/ S	18	15	3	2.000,00
FAB 01	407	COMP AR ATLAS GA22VSDFFBRP 068457 12,75	12	15	3	4.400,00
FAB 01	428	BOMBA CENTRIFUGA KSB MEGANORM 50-160 40M	10	15	3	224,00
FAB 01	430	BOMBA CENTRIFUGA KSB MEGANORM 50-160 40M	10	15	3	224,00
FAB 01	482	TAMBORAO CILINDRICO 1600KG 15CV	11	15	3	2.400,00
FAB 01	484	TAMBORAO CILINDRICO 1600KG 15CV	11	15	3	2.400,00
FAB 01	736	ASPIRADOR PNEUMATICO PARA PO CHIP VAC	17	15	3	280,00
FAB 01	742	MEXEDOR E FECHAMENTO CAIXA DECANTACAO	9	15	3	2.000,00
FAB 01	1	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	4	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	5	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	7	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	9	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	11	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	13	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	15	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	17	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	19	TAMBORAO CILINDRICO 1800KG	11	15	5	6.000,00
FAB 01	21	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	23	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	25	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	27	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	29	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	31	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	33	TAMBORAO CILINDRICO 4800KG 60CV	11	15	5	9.000,00
FAB 01	67	PENEIRA VIBRATORIA	11	15	5	144,00
FAB 01	68	PENEIRA VIBRATORIA	11	15	5	144,00
FAB 01	73	BANCO CAPACITORES	18	15	5	180,00
FAB 01	156	PENEIRA VIBRATORIA	11	15	5	144,00
FAB 01	187	TANQUE CILINDRICO 15M3 EM FIBRA DE VIDRO	11	15	5	2.640,00
FAB 01	188	TANQUE CILINDRICO 15M3 EM FIBRA DE VIDRO	11	15	5	2.640,00
FAB 01	280	ESTEIRA ELEVATORIA 760X2500MM	2	15	5	1.200,00
FAB 01	282	ESTEIRA PRINCIPAL	2	15	5	3.000,00
FAB 01	283	SIST DE COLAGEM E CORTE DE PAPAEL	2	15	5	48.000,00
FAB 01	291	MACARICO MAXON 4000 VEM PAK GAS BURNER	6	15	5	1.440,00
FAB 01	314	PENEIRA VIBRATORIA	11	15	5	144,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE099.

PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	362	BANCO CAPACITORES	18	15	5	2.640,00
FAB 01	363	BANCO CAPACITORES	18	15	5	1.800,00
FAB 01	364	BANCO CAPACITORES	18	15	5	2.640,00
FAB 01	423	MAQ MONTAGEM PASTILHAS MODENA MC 1088 18	11	15	5	2.400,00
FAB 01	426	BALAN ELETR TOLEDO 9091 05042035988AG 40	5	15	5	240,00
FAB 01	567	ESTEIRA ELEVADORA 800X4100MM	2	15	5	2.400,00
FAB 01	614	BOMBA SUBMERSA EBARA MOD.BHS 412 (P-9452	10	15	5	720,00
FAB 01	617	TRANSPALETE TM 3020 PALETRANS (P-9637)	13	15	5	180,00
FAB 01	620	FURADEIRA IMPACTO BOSCH (P-9691)	13	10	3	66,00
FAB 01	621	TRANSPALETE (P-9686)	13	15	5	180,00
FAB 01	623	MARTELETE PERFURADO (P-9688)	13	10	3	66,00
FAB 01	626	GERADOR STEMAC 700KVA C/PAINEL (P-9422/1.7)	6	15	5	54.000,00
FAB 01	631	TANQUE POLIETILENO 5000LTS	11	15	5	660,00
FAB 01	677	BALANCA ELETRONICA ATE 22KG	5	15	5	252,00
FAB 01	685	TRANSPALLETE TM 3020 PALETRANS	13	15	5	180,00
FAB 01	715	BOMBA SUBMERSA EBARA	10	15	5	720,00
FAB 01	718	APARELHO UNI 99-2	14	15	5	348,00
FAB 01	723	PENEIRA COMPLETA 800 1/Y CM110 M6 700KL	11	15	5	900,00
FAB 01	746	VENTILACAO CONFORTO TECNICO COLAGEM	10	15	5	420,00
FAB 01	749	VENTILADOR CENTRIFUGO MOD.CLLI-450	10	15	5	420,00
FAB 01	750	VENTILADOR CENTRIFUGO MOD.CLLI-450 4HP	10	15	5	420,00
FAB 01	751	VENTILADOR CENTRIFUGO MOD.CLLI-450	10	15	5	420,00
FAB 01	754	VENTILADOR CENTRIFUGO VAZAO 6000M3	10	15	5	420,00
FAB 01	755	VENTILADOR CENTRIFUGO VAZAO 6000M3	10	15	5	420,00
FAB 01	807	PENEIRA SEPARADOR MAGNETICO 25X300MM	11	15	5	600,00
FAB 01	161	PRENSA HIDRAULICA SACMI PH-680	8	15	5	180.000,00
FAB 01	180	BOMBA DIAFRAGMA GRACO HUSKY 2150 568 L/M	10	10	3	720,00
FAB 01	190	BOMBA DIAFRAGMA GRACO HUSKY 2150 568 L/M	10	10	3	720,00
FAB 01	191	BOMBA DOSADORA	10	10	3	216,00
FAB 01	192	BOMBA DOSADORA	10	10	3	216,00
FAB 01	193	BOMBA DOSADORA	10	10	3	216,00
FAB 01	194	BOMBA DOSADORA	10	10	3	216,00
FAB 01	195	BOMBA DIAFRAGMA GRACO HUSKY 2150 568 L/M	10	10	3	720,00
FAB 01	352	CENTRIFUGA GV 220 V 10 A 50KG	3	15	5	840,00
FAB 01	613	CENTRIFUGA GV 220 V 10 A 50KG	3	15	5	840,00
FAB 01	627	PRENSA HIDRAULICA SACMI 680	8	15	5	180.000,00
FAB 01	638	SILO 57M3	11	15	5	5.400,00
FAB 01	639	SILO 57M3	11	15	5	5.400,00
FAB 01	641	BOMBA DE DUPLO DIAFRAGMA PNEUMATICA DF3-	10	10	3	720,00
FAB 01	642	CONTAINER DE 1000LTS BASE DE FERRO	2	10	3	240,00
FAB 01	644	BASE DE FERRO PARA CONTAINER	6	15	5	240,00
FAB 01	665	CONTAINER DE 1000LTS BASE FERRO	2	10	3	240,00
FAB 01	691	BOMBA DUPLO DIAFRAGMA PNEUMATICA	10	10	3	720,00
FAB 01	713	BASE PARA PAINEL ELETRICO DA STAR	18	15	5	108,00
FAB 01	716	SEPARADOR DE OLEO TISOL-002	10	15	5	420,00
FAB 01	720	BASE METALICA P/ BOMBA AGUA DE RECUO	10	15	5	312,00
FAB 01	744	SIST.CAPTACAO LOCAL EXAUSTORA P/PRENSAS	17	15	5	3.600,00
FAB 01	777	TANQUE ACO INOXIDANTE	11	15	5	300,00
FAB 01	157	ELEVADOR CANECAS ALTURA 11,00 M	11	15	5	2.760,00
FAB 01	198	BOMBA THEBE 1/2CV 11M3/H MAX 10,8BAR	10	15	5	114,00
FAB 01	394	CAIXA PLENO	11	15	5	540,00
FAB 01	501	AEROGRAFO ENAPLIC	2	15	5	5.400,00
FAB 01	619	CARRO DE TRANSFERENCIA (P-9521)	11	15	5	576,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE099.

PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	624	TRANSFORMADOR 2000KVA (P-9422/1.5)	18	15	5	13.200,00
FAB 01	625	TRANSFORMADOR 1500KVA (P-9422/1.6)	18	15	5	10.800,00
FAB 01	630	BICA MOVEL P/ ABASTECIMENTO MP	11	15	5	240,00
FAB 01	632	AGITADOR	9	15	5	780,00
FAB 01	636	CISTERNA ACQUALIMP 5000LTS	15	15	5	480,00
FAB 01	637	AGITADOR	9	15	5	780,00
FAB 01	640	SISTEMA DE BOMBEAMENTO E ARMAZ. DE ESMAL	11	15	5	540,00
FAB 01	643	BOMBA THEBE THB 13 MANCAL C/ MOTOR WEG 1	10	15	5	360,00
FAB 01	645	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	646	AGITADORE VMRO 0754/60,305	9	15	5	780,00
FAB 01	647	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	648	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	649	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	650	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	651	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	652	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	653	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	654	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	655	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	656	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	657	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	658	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	659	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	660	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	661	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	662	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	663	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	664	AGITADORE VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	666	SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE MASSA	11	15	5	4.200,00
FAB 01	667	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO	11	15	5	384,00
FAB 01	668	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO	11	15	5	384,00
FAB 01	669	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO	11	15	5	384,00
FAB 01	670	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO	11	15	5	384,00
FAB 01	671	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO	11	15	5	384,00
FAB 01	672	CARRO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO FORNO CONJ. 140	11	15	5	50.400,00
FAB 01	684	FORNO DE ROLO ENAPLIC	2	15	5	600.000,00
FAB 01	687	MAQUINA ESCOLHA E COL.PROD. CERAM	2	15	5	168.000,00
FAB 01	689	AGITADOR	9	15	5	780,00
FAB 01	701	BOMBA THEBE AE 2 3CV IP55	10	15	5	168,00
FAB 01	702	BOMBA THEBE AE 2 3CV IP55	10	15	5	168,00
FAB 01	703	BOMBA THEBE AE 2 4CV IP55	10	15	5	192,00
FAB 01	704	BOMBA THEBE AE 2 4CV IP55	10	15	5	192,00
FAB 01	705	BOMBA THEBE AE 2 4CV IP55	10	15	5	192,00
FAB 01	706	BOMBA THEBE AE 2 2CV IP55	10	15	5	132,00
FAB 01	708	CJ AGITADORES STAR SAE 1020	9	15	5	720,00
FAB 01	709	CJ AGITADORES STAR SAE 1020	9	15	5	720,00
FAB 01	710	CJ AGITADORES STAR SAE 1020	9	15	5	720,00
FAB 01	714	LAVADORA K3 SM PLUS	6	15	5	90,00
FAB 01	719	TM 3020 TRANSPALETE 680 MM TN	13	15	5	144,00
FAB 01	724	AGITADOR VMRO 0754/60,304	9	15	5	780,00
FAB 01	725	AGITS. VMRO 0754/60, 304	9	15	5	780,00
FAB 01	726	AGITS. VMRO 0754/60, 304	9	15	5	780,00
FAB 01	727	AGITS. VMRO 0754/60, 304	9	15	5	780,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE099.

PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 01	728	AGITS. VMRO 0754/60, 304	9	15	5	780,00
FAB 01	732	BOMBA THEBE THS 18 4CV TRIF A REND.	10	15	5	192,00
FAB 01	738	CONTENTOR TOLVA 2100 LTS ESPECIAL	2	15	5	420,00
FAB 01	760	CABINE ESMALTACAO COM 1 DISCO MOD.CT-156	2	15	5	900,00
FAB 01	761	CABINE ESMALTACAO COM 1 DISCO MOD.CT-156	2	15	5	900,00
FAB 01	762	CABINE ESMALTACAO COM 1 DISCO MOD.CT-156	2	15	5	900,00
FAB 01	763	CABINE ESMALTACAO COM 1 DISCO MOD.CT-156	2	15	5	900,00
FAB 01	764	CABINE ESMALTACAO COM 1 DISCO MOD.CT-156	2	15	5	900,00
FAB 01	766	BOMBA JET 50.000 ACION.MEMBRANA E ACESS.	10	15	5	5.760,00
FAB 01	768	CABINE DE ESFUMATURA MOD.CT-068	2	15	5	1.440,00
FAB 01	769	CABINE DE ESFUMATURA MOD.CT-068	2	15	5	1.440,00
FAB 01	772	BOMBA GIRAFA CARCAÇA INOX MOD.CT-270/1L	10	15	5	300,00
FAB 01	773	BOMBA GIRAFA CARCAÇA INOX MOD.CT-270/1L	10	15	5	300,00
FAB 01	774	CABINE DE APLIC. EM ACO INOX COM 1 DISCO	2	15	5	960,00
FAB 01	776	BOMBA 10:1 PRESIDENT LONGA INOX	10	15	5	1.140,00
FAB 01	3704	DATAPLUCOMETRO MOD.ART.GT1445	3	15	5	3.120,00
FAB 01	289	DESEMPENADEIRA ATAMAK 1800 X 350MM	15	15	5	192,00
FAB 01	565	ESTEIRA ABASTECEDORA 2000MM	2	15	5	720,00
FAB 01	674	BANDEJA EM PVC DA LINHA ESMALTACAO CONJUNTO	2	10	3	46.800,00
FAB 01	683	DEPURADOR DE GASES DA CHAMINE DO FORNO A	11	15	5	360.000,00
FAB 01	775	SIST.ASPIRACAO COM HIDROFILTRO MOD.CT266	17	15	5	1.080,00
FAB 01	796	BOMBA PNEUMATICA GRACO HUSKY 2150	10	10	3	720,00
FAB 01	808	BOMBA PNEUMATICA GRACO HUSKY 2150F3666	10	10	3	720,00
FAB 01	809	BOMBA HIDRAULICA DE PISTOES VARIAVEL	10	15	5	3.000,00
FAB 01	810	BOMBA HIDRAULICA DE PISTOES VARIAVEL	10	15	5	3.000,00
FAB 01	811	BOMBA PNEUMATICA GRACO HUSKY 2150F32666	10	10	3	720,00
FAB 01	3633	DISPOSITIVO PRE CARGA DE NITROGENIO	2	15	5	420,00
FAB 01	3664	AQUISITOR DE DADOS A202+LOG 2MB+RTC	16	15	5	2.640,00
FAB 01	44	MINICARREGADEIRA MCA VOLVO MOD.MC80 (P-9	6	15	10	13.000,00
FAB 01	50	PA CARREGADEIRA MICHIGAN 46 C 4238 G 186 BRC	6	15	5	13.000,00
FAB 01	255	RETIFICA PLANA SULMECANICA RAPH 90	13	15	5	7.000,00
FAB 01	256	FRESADORA FERRAMENTEIRA BRIDGET PORT	13	15	5	6.000,00
FAB 01	257	FRESADORA UNIVERSAL VIGORELLI FU-33	13	15	5	7.000,00
FAB 01	258	FUR RADIAL VEB MASCHINEN FABRIK	13	15	5	2.400,00
FAB 01	260	TORNO MECANICO PROMECA IS-750	13	15	5	9.000,00
FAB 01	261	FUR COL YADOYA S 35	13	15	5	500,00
FAB 01	262	TORNO MECANICO NARDINI ND 250 BE	13	15	5	5.000,00
FAB 01	325	PRENSA FRICCAO	7	15	3	7.600,00
FAB 01	330	PRENSA FRICCAO	7	15	3	7.600,00
FAB 01	347	TRATOR MASSEY FERGUSON 265 215 10 58 412	6	15	5	2.400,00
FAB 01	413	PRENSA FRICCAO 100T	7	15	3	7.600,00
FAB 01	415	PRENSA FRICCAO 100T	7	15	3	7.600,00
FAB 01	424	EMPILHADEIRA CLARK CMP 25L 2200KG	6	15	6	7.000,00
FAB 01	425	EMPILHADEIRA CLARK C 300 HY 50 2500KG	6	15	6	10.000,00
FAB 01	575	FUR COL SANCHES BLANES FC25MM 3/4CV 1400	13	15	5	500,00
FAB 01	686	TRANSPALLETE TRACION CLARK MOD HWX40	6	15	8	6.000,00
FAB 01 Total						**2.703.222,00**
FAB 02	498	PRENSA HIDRAULICA SACMI 330T	8	15	2	24.000,00
FAB 02	7582	FORNO1 TIPO TUNEL - FABRICA 2	1	15	2	60.000,00
FAB 02	270	ESTUFA	3	15	2	48,00
FAB 02	273	AQUECEDOR JOANNES AZ	15	15	2	10,00
FAB 02	475	BALAN ELETR FILIZOLA 1000KG	5	15	2	72,00
FAB 02	576	MAQ SOLDA ESAB SUPER BANTAM 15,4KVA 51-5	13	15	2	18,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE099.

PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 02	584	COMP AR BARIONKAR B55 15CV 7KG/CM2 1,54M	6	15	2	200,00
FAB 02	586	COMP AR BARIONKAR B55 15CV 7KG/CM2 1,54M	6	15	2	200,00
FAB 02	588	GER HEIMER 013037 255KVA 663A	6	15	2	2.520,00
FAB 02	131	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 02	133	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 02	137	TAMBORAO CILINDRICO MAQS LEONARDI	11	15	3	2.400,00
FAB 02	176	VENT CENTRIFUGO MOTOVENT	10	15	3	280,00
FAB 02	241	REGISTRADOR GRAFICO MICROPRO EXTECH PHC-	16	15	3	1.040,00
FAB 02	247	ESTEIRA ABASTECEDORA 2000MM	2	15	3	480,00
FAB 02	250	ESTEIRA PRINCIPAL	2	15	3	480,00
FAB 02	267	ESTEIRA 6000MM	2	15	3	1.200,00
FAB 02	268	ELEVADOR HIDRAULICO	11	15	3	1.120,00
FAB 02	272	EXAUSTOR 1,5CV	4	15	3	200,00
FAB 02	276	TANQUE CILINDRICO	11	15	3	520,00
FAB 02	380	BALAN ELETRO MARTE AS 2000 MAX 2000G/MIN	5	15	3	168,00
FAB 02	402	ESTEIRA ELEVATORIA 600X2500MM	2	15	3	800,00
FAB 02	476	TAMBORAO CILINDRICO 200 KG 7,5 CV	11	15	3	1.120,00
FAB 02	478	TAMBORAO CILINDRICO	11	15	3	1.120,00
FAB 02	480	TAMBORAO CILINDRICO	11	15	3	1.120,00
FAB 02	496	ELEVADOR CANECAS ALTURA 11,00 M	11	15	3	1.840,00
FAB 02	500	ESTEIRA 6000MM	2	15	3	1.200,00
FAB 02	504	ESTEIRA LONA 1000MM	2	15	3	240,00
FAB 02	505	ESTEIRA 6000MM	2	15	3	1.200,00
FAB 02	512	ESTEIRA 5000MM	2	15	3	1.000,00
FAB 02	517	ESTEIRA 4000MM	2	15	3	800,00
FAB 02	518	ESTEIRA LONA 5000MM	2	15	3	1.000,00
FAB 02	521	BOMBA PROPULSORA GARDELIN	10	15	3	280,00
FAB 02	522	VENT ZAULI CL50T1Q2200 225M3/MIN 170MMCA	10	15	3	280,00
FAB 02	524	VENT ZAULI CAR-60-K-602	10	15	3	280,00
FAB 02	526	EXAUSTOR ZAULI CL-40-K-604	4	15	3	360,00
FAB 02	528	EXAUSTOR ZAULI CL-45-T1 1750	4	15	3	360,00
FAB 02	530	EXAUSTOR ZAULI CL-35-K-604	4	15	3	360,00
FAB 02	534	VENT MZ VM 450/NR 3KW 3300	10	15	3	280,00
FAB 02	538	VENT ZAULI CAR-60-K-602 3800	10	15	3	280,00
FAB 02	540	VENT ZAULI CAR-60-K-602 3800	10	15	3	280,00
FAB 02	542	VENT ZAULI CL-40-K-604	10	15	3	280,00
FAB 02	544	VENT ZAULI CL-40-K-604	10	15	3	280,00
FAB 02	546	VENT ZAULI CL-40-K-604	10	15	3	280,00
FAB 02	549	EXAUSTOR ZAULI CL-40-K-604	4	15	3	360,00
FAB 02	555	BOMBA PROPULSORA GARDELIN	10	15	3	280,00
FAB 02	556	BOMBA PROPULSORA GARDELIN	10	15	3	280,00
FAB 02	557	VENT	10	15	3	280,00
FAB 02	574	ESTUFA SOC FABBE 119	3	15	3	128,00
FAB 02	594	TRASNF DISTR SIEMENS 500KVA P 13200V/ S	18	15	3	2.000,00
FAB 02	595	TRASNF DISTR SIEMENS 500KVA P 13200V/ S	18	15	3	2.000,00
FAB 02	403	SIST DE COLAGEM E CORTE DE PAPAEL	2	15	5	48.000,00
FAB 02	590	BANCO CAPACITOR	18	15	5	1.080,00
FAB 02	591	BANCO CAPACITOR	18	15	5	1.080,00
FAB 02	622	TRANSPALETE (P-9686)	13	15	5	180,00
FAB 02	787	VENTILADOR CENTRIF. CRD 600-2 7,5HP 2P	10	15	5	420,00
FAB 02	503	PRENSA FRICCAO SACMI 250T	8	15	3	13.000,00
FAB 02	515	PRENSA FRICCAO SACMI 200T	8	15	3	13.000,00
FAB 02	597	EMPILHADEIRA CLARK C 300 HY 50 GLP 2500K	6	15	6	10.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE099.

PLANILHA DESCRITIVA DE BENS E VALORES

LOCAL	ITEM	DESCRIÇÃO	FDOR	V.UT TOT	V.UT REM	VALOR LIQUIDAÇÃO
FAB 02	616	EMPILHADEIRA AUTOP.CLARK C 25L (P-9620)	6	15	8	9.000,00
FAB 02	618	EMPILHADEIRA CHASSI P232L CLARK (P-9663)	6	15	8	4.400,00
FAB 02 Total						**220.284,00**
Total Geral						**2.923.506,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIAGO ARANHA D ALVIA e Tribunal de Justica Sao Paulo, protocolado em 26/01/2016 às 19:57 , sob o número WVIN16700004462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000958-10.2015.8.26.0659 e código 8AE099.