

Exmo. (a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Fórum Central Cível – Comarca da Capital SP.

AUTOS N° 1017404-38.2023.8.26.0100

VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP, CNPJ n° 11.129.545/0001-19, Perita Judicial nomeada nos autos da ação de **FALÊNCIA** em face de **O G C Molas Industriais Ltda. e outra**, em complemento à determinação do R. Juízo às folhas **6.527/6.532** e, dando por encerrado seus estudos, diligências e vistorias; vem respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas nos seguintes laudos periciais a seguir juntados:

- Laudo de Avaliação do Imóvel urbano de perfil logístico/industrial situado na Rua Olívia Guedes Penteado, n° 239, Bairro do Socorro, município de São Paulo SP, objeto das Matrículas Imobiliárias n° 26.113, 35.089 e 161.319 do 11° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP, com área de terreno de 2.370,00 m² e 2.402,00 m² de área construída.
- Laudo de Avaliação dos bens móveis (móveis e equipamentos) e veículos constantes do Auto de Arrecadação de folhas 6.197/6.277.

Outrossim, respeitosamente solicita a este R. Juízo o **arbitramento de seus honorários definitivos em R\$ 30.240,00 (trinta mil, duzentos e quarenta reais)**, a serem liquidados no êxito da arrematação dos bens avaliados, conforme petição de folhas **6.579/6.586**.

P. Deferimento.

São Paulo, 13 de setembro de 2023.

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ N° 11.129.545/0001-19**



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Local do Imóvel:

Rua Olívia Guedes Penteado, nº 239
Bairro do Socorro – São Paulo - SP
Matrículas Imobiliárias nº 26.113,
35.089 e 161.319

11º CRI da Comarca da Capital - SP

Lat.: -23°40'10"S Long.: -46°42'41"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:

Autos nº 1017404-38.2023.8.26.0100
3ª Vara de Falências e Recuperação Judicial
Comarca da Capital - SP

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14653-2

Número do Laudo:

VLG0820230476600001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO****VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:**

O **valor de mercado para venda** sugerido para o imóvel situado na **Rua Olívia Guedes Penteado, nº 239, Bairro do Socorro**, situado no **perímetro urbano** do município de **São Paulo, Estado de São Paulo**, correspondente às **Matrículas Imobiliárias nº 26.113, 35.089 e 161.319** do **11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - SP**, com **área de terreno de 2.369,30 m²** (dois mil trezentos e sessenta e nove metros quadrados e trinta décimos quadrados) e **2.402,00 m²** (dois mil quatrocentos e dois metros quadrados) de **área construída**, é de:

Terreno = R\$ 4.502.050,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 2.972.243,64
Valor de Venda: R\$ 7.474.293,64 (sete milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil duzentos e noventa e três reais e sessenta e quatro centavos) <u>Obs.: Valores referentes ao mês de agosto de 2023.</u>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada (Bairro do Socorro), onde foram coletadas seis ofertas comparativas que, aplicados o fator oferta (considerando a elasticidade das negociações), e área (considerando a área do imóvel avaliado em relação às áreas dos elementos comparativos), concluíram por valores unitários de terreno que variavam entre R\$ 1.596,87 a R\$ 2.160,47. A partir destes valores concluiu-se pelo valor médio de terreno de R\$ 1.900,00 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de construção por metro quadrado publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir, através de metodologia adequada, o **valor de venda** para o imóvel situado na **Rua Olívia Guedes Penteado, nº 239, Bairro do Socorro**, situado no **perímetro urbano** do município de **São Paulo, Estado de São Paulo**, correspondente às **Matrículas Imobiliárias nº 26.113, 35.089 e 161.319** do **11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - SP**, com **área de terreno de 2.369,30 m²** (dois mil trezentos e sessenta e nove metros quadrados e trinta decímetros quadrados) e **2.402,00 m²** (dois mil quatrocentos e dois metros quadrados) de **área construída**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo proprietário, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas vistorias e diligências datadas de **15/08/2023** visando caracterizar o imóvel objeto desta avaliação, constatamos as seguintes características relevantes:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na zona sul do perímetro urbano do município de São Paulo, no Bairro do Socorro, na quadra formada pela Rua Olívia Guedes Penteado (a qual o imóvel avaliado faz frente), complementado pela Avenida Atlântica, Rua Carlos Klein e Rua Antônio Francisco Franca, nas seguintes coordenadas: -23°40'10''S e 46°42'41''O.

2.2. Uso do imóvel avaliado:

O imóvel abrigava as instalações da Massa Falida OGC Molas Industriais Ltda., estando no momento de nossa vistoria com suas atividades desativadas, servindo apenas de depósito de mobiliários e equipamentos industriais da referida empresa.



2.3. Documentação e dados legais do imóvel avaliado:

O imóvel é formado pelas **Matrículas Imobiliárias n° 26.113** (179,00 m²), **35.089** (1.789,00 m²) e **161.319** (461,30 m²), todas do **11° Cartório de Registro de Imóveis da Capital - SP**, totalizando área de terreno de **2.369,30 m²** (dois mil trezentos e sessenta e nove metros quadrados e trinta décimos quadrados), conforme certidões juntadas no **ANEXO 01**. Consta ainda que o imóvel avaliado está cadastrado para fins de lançamento de **IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano** junto a **Prefeitura Municipal de São Paulo** sob n° **093.082.0063-0**, conforme certidão constante no **ANEXO 02**. Ao imóvel avaliado é atribuído o **valor venal de referência de R\$ 6.674.560,00** (referente a **30/08/2023**).

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

Conforme consta no item anterior o imóvel possui **área total de terreno de 2.369,30 m²** (dois mil trezentos e sessenta e nove metros quadrados e trinta décimos quadrados), tendo 31,00 metros de frente para a Rua Olívia Guedes Penteado.

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia plana e em nível com o alinhamento viário da Rua Olívia Guedes Penteado.

2.4.3. Infraestrutura da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas de urbanização consolidada, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. Além de ser servido por diversas linhas de ônibus, o imóvel avaliação situa-se a 600 metros da Estação Socorro de Trem (Linha 9 da Via Mobilidade / CPTM), a qual interliga com a Estação Santo Amaro (Linha 5 – Lilás) do Metrô.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do imóvel avaliado:

De acordo com a **Lei Municipal n° 16.402 de 22 de março de 2016** (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Desenvolvimento Econômico 2 – ZDE 2**, que são porções do território com predominância de uso industrial, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento



tecnológico, entre outras atividades econômicas onde não deverão ser permitidos os empreendimentos imobiliários para uso residencial. Possui as seguintes restrições de uso e ocupação do solo:

- **Taxa de Ocupação Máxima: 0,70** (ou 70% da área do terreno);
- **Coefficiente de Aproveitamento Máximo: 4,0** (ou quatro vezes a área do terreno).

Nos imóveis situados em **Zona de Desenvolvimento Econômico 2 – ZDE 2** não permite usos residenciais (excetuando-se empreendimentos de interesse social), sendo **permitido todos os usos não residenciais** (comercial, serviços e industrial) previstos na Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016, conforme os Quadros 03 e 04 juntados no ANEXO 03.

2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com a vistoria e informações coletadas, no perímetro da área avaliada existem **2.402,00 m²** (dois mil quatrocentos e dois metros quadrados) de **área construída** que agregam valor ao imóvel avaliado, conforme a seguir discriminado:

- **Administração** (02 pavimentos), com **541,28 m²** de área construída;
- **Galpão / Fábrica** (01 pavimento), com **1.049,98 m²** de área construída;
- **Manutenção:** (02 pavimentos), com **576,46 m²** de área construída;
- **Estoque / Refeitório:** (02 pavimentos), com **234,28 m²** de área construída.

2.6. Aproveitamento do imóvel avaliado:

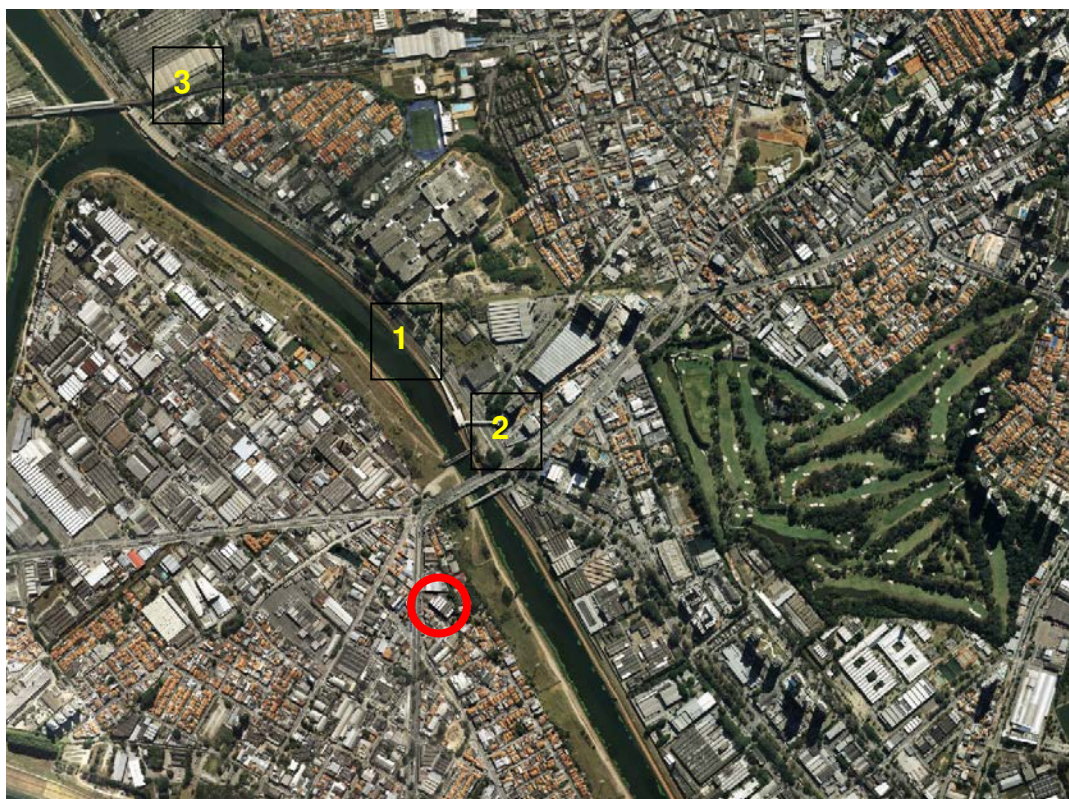
Conforme citado anteriormente, o imóvel tem perfil logístico/industrial, tendência que se verifica adequada aos imóveis da região.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, suas construções e benfeitorias, foi vistoriado e realizado levantamento fotográfico no local em **15/08/2023**, conforme segue:



Fotografia 01 – Aspecto geral do imóvel avaliado (limites em vermelho).



Fotografia 02 – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação à Avenida Marginal Pinheiros (1), Estação Socorro da Via Mobilidade / CPTM (2) e Estação Santo Amaro do Metrô (3).



Fotografia 03 – Aspecto do imóvel avaliado (em vermelho) e seu entorno.



Fotografia 04 – Aspecto do imóvel avaliado (em vermelho) e seu entorno.



Fotografia 05 – Aspecto do imóvel avaliado (em vermelho) e seu entorno.



Fotografia 06 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Olívia Guedes Penteadó.



Fotografia 07 – Aspecto do entorno do imóvel avaliado.



Fotografia 08 – Imóvel avaliado (em vermelho) e suas construções: **1 - Administração**, com 541,28 m² de área construída; **2 - Galpão /Fábrica**, com 1.048,98 m² de área construída, **Manutenção**, com 576,46 m² de área construída e **4 - Estoque / Refeitório**, com 234,28 de área construída.



Fotografia 09 – Aspecto externo do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Olívia Guedes Penteado.



Fotografia 10 – Aspecto externo das edificações existentes no imóvel avaliado.



Fotografia 11 – Aspecto interno da Edificação nº 02 – Galpão / Fábrica.



Fotografia 12 – Aspecto interno da Edificação nº 02 – Galpão / Fábrica.



Fotografia 13 – Aspecto interno da Edificação nº 01 – Administração.



Fotografia 14 – Aspecto interno da Edificação nº 01 – Administração.



Fotografia 15 – Aspecto interno da Edificação nº 01 – Administração.



Fotografia 16 – Aspecto interno da Edificação nº 01 – Administração.



Fotografia 17 – Aspecto interno da Edificação nº 03 – Manutenção.



Fotografia 18 – Aspecto interno da Edificação nº 04 – Estoque / Refeitório.



Fotografia 19 - Aspecto interno da Edificação nº 04 – Estoque / Refeitório.



Fotografia 20 - Aspecto interno da Edificação nº 04 – Estoque / Refeitório.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Valor das Construções e Benfeitorias:

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, procedeu-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel (Bairro do Socorro), focando nas áreas localizadas nas adjacências do imóvel avaliado.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado de terreno:

- **VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.
- **FATOR OFERTA:** adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.
- **FATOR ÁREA:** considerou o Fator de Área de Abunahman, que consiste na relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação da seguinte maneira:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$ adotado:

$Fa = (Sp/Sa) 1,4$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$ adotado:

$Fa = (Sp/Sa) 1,8$

Onde:

$Sp = \text{Área do imóvel avaliado}$

$Sa = \text{Área da amostra}$

Dados do imóvel avaliado:

Oferta – 1,00

Área – 2.369,30 m²

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terreno que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada (Bairro do Socorro), que culminou no seguinte relatório de avaliação:



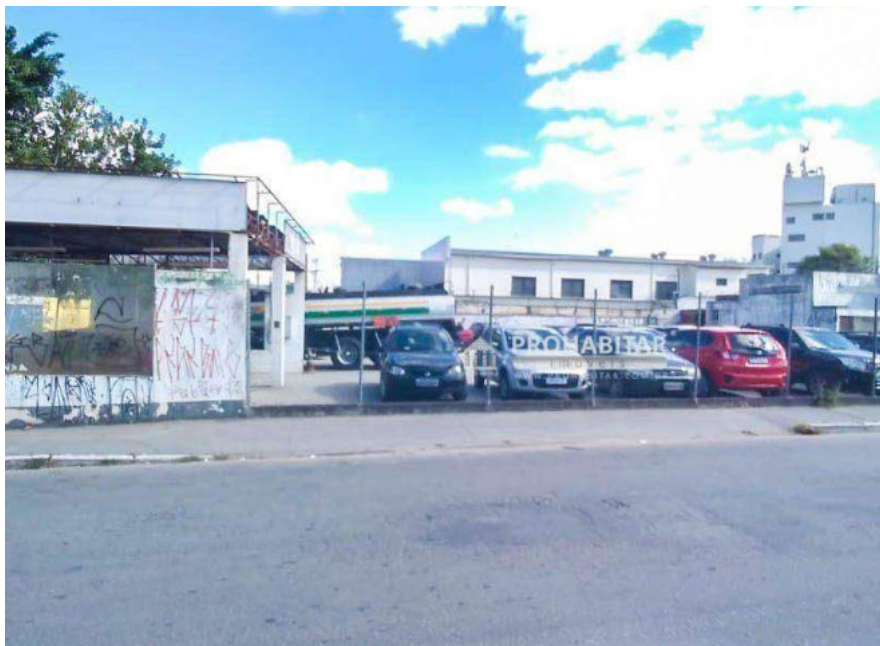
Pesquisa de Ofertas de Terrenos



MAPA DE SITUAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

DE TERRENO PESQUISADOS E O IMÓVEL AVALIADO



**ELEMENTO COMPARATIVO 01****Endereço / Localização:****Rua Augusto Ferreira de Moraes – Bairro do Socorro****Área M²****1.463,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 2.900.000,00****Fonte de Informação:****Prohabitar Imóveis****Tel.: (11) 5669-7944****Link da Oferta:****<https://www.prohabitar.com.br/imovel/terreno-de-1-463-m-socorro-sao-paulo/TE1220-PRPN>****Fatores:****Oferta: 0,90****Área: 0,94**

**ELEMENTO COMPARATIVO 02****Endereço / Localização:****Rua Aimorés – Bairro do Socorro****Área M²****3.247,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 6.750.000,00****Fonte de Informação:****Lopes Imóveis****Tel.: (11) 5511-0704****Link da Oferta:**

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO109436/venda-terreno-3247-m2-sao-paulo-socorro?listFrom=busca&listPosition=6>

Fatores:**Oferta: 0,90****Área: 1,04**

**ELEMENTO COMPARATIVO 03****Endereço / Localização:****Avenida de Pinedo, nº 250****Área M²****781,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 1.740.000,00****Fonte de Informação:****Prohabitar Imóveis****Tel.: (11) 5669-7944****Link da Oferta:****<https://www.prohabitar.com.br/imovel/terreno-de-781-m-socorro-sao-paulo/TE1197-PRPN>****Fatores:****Oferta: 0,90****Área: 0,87**

**ELEMENTO COMPARATIVO 04****Endereço / Localização:****Avenida Guarapiranga – Bairro do Socorro****Área M²****434,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 1.380.000,00****Fonte de Informação:****Lopes Imóveis****Tel.: (19) 3801-8190****Link da Oferta:**

<https://www.lopes.com.br/imovel/REO586530/venda-terreno-487-m2-sao-paulo-socorro?listFrom=busca&listPosition=5>

Fatores:**Oferta: 0,90****Área: 0,80**

**ELEMENTO COMPARATIVO 05****Endereço / Localização:****Rua Mar del Plata – Bairro do Socorro****Área M²****487,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 1.000.000,00****Fonte de Informação:****Lopes Imóveis****Tel.: (19) 3801-8190****Link da Oferta:****<https://www.lopes.com.br/imovel/RE0586530/venda-terreno-487-m2-sao-paulo-socorro?listFrom=busca&listPosition=5>****Fatores:****Oferta: 0,90****Área: 0,82**

**ELEMENTO COMPARATIVO 06****Endereço / Localização:****Avenida Leblon, 126 – Bairro Socorro****Área M²****1.080,00 m²****Valor de Oferta:****R\$ 2.800.000,00****Fonte de Informação:****Brasisul Imóveis****Tel.: (11) 5524-4157****Link da Oferta:**

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-do-lago-zona-oeste-sao-paulo-1080m2-venda-RS2800000-id-2544141390/>

Fatores:**Oferta: 0,90****Área: 0,90**



Avaliação do Terreno

Relatório elaborado com o Software AVALURB 5.1

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: SOCORRO 2023

Tipo: Laudo completo

Solicitante: MF OGC MOLAS INDUSTRIAIS

Lograd.: RUA OLÍVIA GUEDES PENTEADO

Nº: 239

Complemento:

Bairro: SOCORRO

Cidade: SÃO PAULO

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	2.900.000,00	1.463,00	1.982,23	0,90	0,94	1.676,97
2	6.750.000,00	3.247,00	2.078,84	0,90	1,04	1.945,80
3	1.740.000,00	781,00	2.227,91	0,90	0,87	1.744,46
4	1.380.000,00	434,00	3.179,72	0,90	0,80	2.289,40
5	1.000.000,00	487,00	2.053,39	0,90	0,82	1.515,40
6	2.800.000,00	1.080,00	2.592,59	0,90	0,90	2.100,00

F1: Oferta

F2: Área

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.515,40
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	2.289,40
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	11.272,02
Amplitude total (R\$/m2):	774,00
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	193,50
Média aritmética (R\$/m2):	1.878,67
Mediana (R\$/m2):	1.845,13
Desvio médio (R\$/m2):	233,062611
Desvio padrão (R\$/m2):	287,352002
Variância (R\$/m2) ^ 2:	82.571,172878

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2642

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4294

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 15,30

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 1.705,52$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.878,67$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 2.051,82$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 9,22$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 9,22$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.596,87$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.878,67$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 2.160,47$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 2.369,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 1.900,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 4.502.050,00$$

quatro milhões, quinhentos e dois mil, cinquenta reais

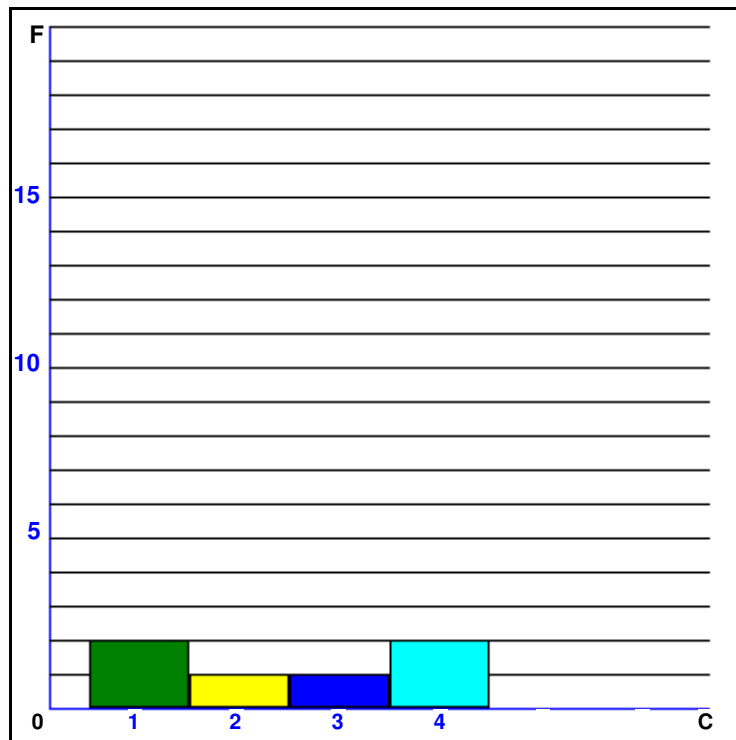
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 4.502.050,00 (quatro milhões, quinhentos e dois mil, cinquenta reais)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

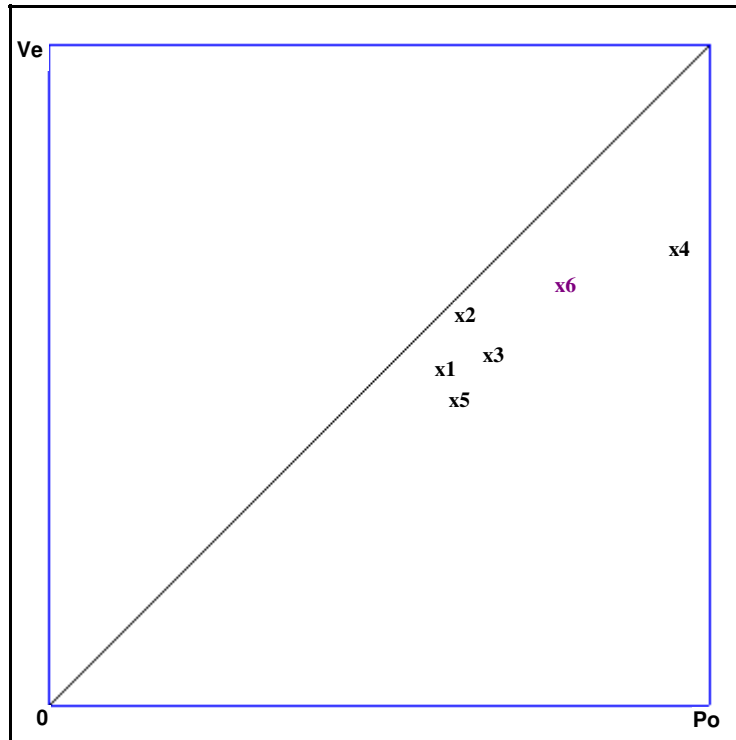


INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.515,40	1.708,90	2
2	1.708,90	1.902,40	1
3	1.902,40	2.095,90	1
4	2.095,90	2.289,40	2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 14:50, sob o número WJMJ23418795234. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017404-38.2023.8.26.0100 e código 10961B37.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

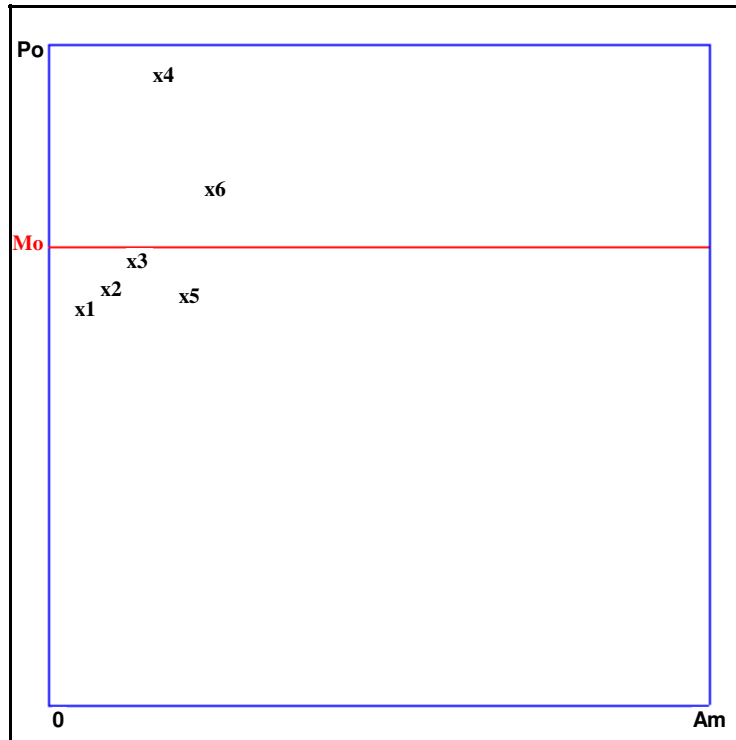
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.982,23	1.676,97	0,85
2 -	2.078,84	1.945,80	0,94
3 -	2.227,91	1.744,46	0,78
4 -	3.179,72	2.289,40	0,72
5 -	2.053,39	1.515,40	0,74
6 -	2.592,59	2.100,00	0,81

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 2.352,45

Po = Preços observados.

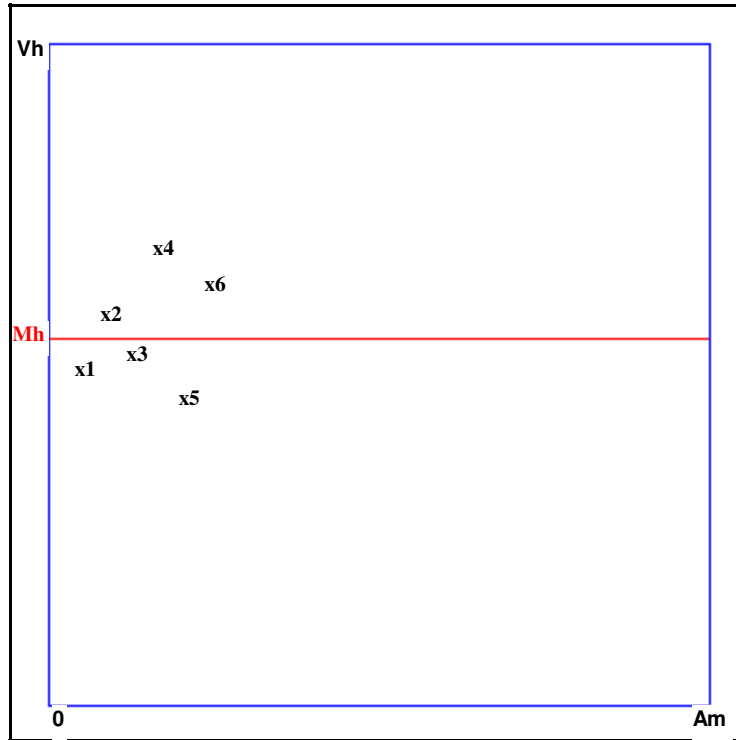
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.982,23	370,220	15,74
2 -	2.078,84	273,606	11,63
3 -	2.227,91	124,535	5,29
4 -	3.179,72	827,276	35,17
5 -	2.053,39	299,060	12,71
6 -	2.592,59	240,145	10,21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 14:50, sob o número WJMJ23418795234. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017404-38.2023.8.26.0100 e código 10961B37.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.878,67

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.676,97	201,705	10,74
2 -	1.945,80	67,126	3,57
3 -	1.744,46	134,214	7,14
4 -	2.289,40	410,731	21,86
5 -	1.515,40	363,269	19,34
6 -	2.100,00	221,330	11,78

Data: / / _____



Valor das Construções e Benfeitorias



4.2. Valor das Construções e Benfeitorias:

De acordo com a vistoria e informações coletadas, no perímetro da área avaliada existem **2.402,00 m²** (dois mil quatrocentos e dois metros quadrados) de **área construída** que agregam valor ao imóvel avaliado, conforme a seguir discriminado:

- **Administração** (02 pavimentos), com **541,28 m²** de área construída;
- **Galpão / Fábrica** (01 pavimento), com **1.049,98 m²** de área construída;
- **Manutenção:** (02 pavimentos), com **576,46 m²** de área construída;
- **Estoque / Refeitório:** (02 pavimentos), com **234,28 m²** de área construída.

Em nossa vistoria constatamos que as edificações possuem idade aparente de 50 anos, com estado de conservação “necessitando de reparos importantes” (alínea “g”).

O valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

Vc = qc x Ac x Ap x foc, sendo:

Vc = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

qc = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo correspondente ao valor R8N – Padrão Médio, adotando-se os valores publicados no mês de julho de 2023 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2023

	R\$/m ²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.103,17
Material	799,67
Despesas Administrativas	53,65
Total	1.956,49

O padrão das edificações existentes seguiu as premissas dos estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - VEIU e ÍNDICE UNIDADES PADRONIZADAS - IUP**, ambos publicados pelo **IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Regional São Paulo**, e foi assim classificado:



Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
		3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
		4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
1.1.5- Padrão Fino		7,090	7,410	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	8,683	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
			Com elevador	5,768	6,371	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	7,929	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	10,376	-		

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:



	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
b	Entre nova e regular	0,32	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.</i>
c	Regular	2,52	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
i	Sem Valor	100,00	<i>Edificação em estado de ruína.</i>



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Assim, classificamos e avaliamos as edificações do imóvel avaliado conforme segue:



- EDIFICAÇÃO N° 01 – ADMINISTRAÇÃO:



- Área Construída: 541,28m²
- N° de Pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Escritório Padrão Econômico (sem elevador) = 2,313 x R₈N
- Valor unitário/m²: R\$ 1.956,49 (Ref. CUB R₈N julho 2023)
- Idade: 50 anos (Vida Útil Restante = 10 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor (alínea “h”)
- Fator depreciação: $0,2+0,140 \times (1-0,20) = 0,312$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR SINDUSCON R8N / m ²	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
ADMINISTRAÇÃO	541,28	m ²	R\$ 1.956,49	EPE	2,313	56	G	60	4	0,312	R\$ 764.240,13

R\$ 764.240,13

Legendas:

- UND = Unidade de Medida
- EPE = Escritório Padrão Econômico
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Valor Residual
- DEPR = Depreciação

**• EDIFICAÇÃO N° 02 – GALPÃO:**

- Área construída: 1.049,98 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Médio = 1,659 x R₈N
- Valor unitário/m²: R\$ 1.956,49 (Ref. CUB R₈N julho 2023)
- Idade: 50 anos (Vida Útil Restante = 10 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor (alínea “h”)
- Fator depreciação: $0,2 + 0,140 \times (1 - 0,20) = 0,312$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR SINDUSCON R8N / m ²	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
GALPÃO	1.049,98	m ²	R\$ 1.956,49	GPM	1,659	56	H	60	4	0,312	R\$ 1.063.309,37

R\$ 1.063.309,37**Legendas:**

- UND = Unidade de Medida
- GPE = Galpão Padrão Médio
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Valor Residual
- DEPR = Depreciação



- **EDIFICAÇÃO N° 03 – MANUTENÇÃO:**



- Área Construída: 576,46 m²
- N° de Pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Escritório Padrão Econômico (sem elevador) = 2,313 x R₈N
- Valor unitário/m²: R\$ 1.956,49 (Ref. CUB R₈N julho 2023)
- Idade: 50 anos (Vida Útil Restante = 10 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor (alínea “h”)
- Fator depreciação: 0,2+0,140 x (1-0,20) = 0,312

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRÚIDA	UND	VALOR SINDUSCON R8N / m ²	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
MANUTENÇÃO	576,46	m ²	R\$ 1.956,49	EPE	2,313	56	H	60	4	0,312	R\$ 813.911,22

R\$ 813.911,22

Legendas:

UND = Unidade de Medida
EPE = Escritório Padrão Econômico
PAD = Padrão Construtivo
IND = Índice Construtivo
IA = Idade Aparente
EC = Estado de Conservação
VU = Vida Útil
VR = Valor Residual
DEPR = Depreciação



- EDIFICAÇÃO N° 04 – ESTOQUE / REFEITÓRIO:



- Área Construída: 234,28 m²
- N° de Pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Escritório Padrão Econômico (sem elevador) = 2,313 x R₈N
- Valor unitário/m²: R\$ 1.956,49 (Ref. CUB R₈N julho 2023)
- Idade: 50 anos (Vida Útil Restante = 10 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor (alínea “h”)
- Fator depreciação: $0,2+0,140 \times (1-0,20) = 0,312$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR SINDUSCON R8N / m ²	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
ESTOQUE / REFEITÓRIO	234,28	m ²	R\$ 1.956,49	EPE	2,313	56	H	60	4	0,312	R\$ 330.782,92

R\$ 330.782,92

Legendas:

UND = Unidade de Medida
EPE = Escritório Padrão Econômico
PAD = Padrão Construtivo
IND = Índice Construtivo
IA = Idade Aparente
EC = Estado de Conservação
VU = Vida Útil
VR = Valor Residual
DEPR = Depreciação



Somadas, as construções e benfeitorias perfazem o seguinte valor total, a saber:

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR R\$
ADMINISTRAÇÃO	541,28	R\$ 764.240,13
GALPÃO	1.049,98	R\$ 1.063.309,37
MANUTENÇÃO	76,46	R\$ 813.911,22
ESTOQUE / REFEITÓRIO	234,28	R\$ 330.782,92
TOTAL		R\$ 2.972.243,64

Valor das Construções e Benfeitorias:

$$V_{CB} = R\$ 2.972.243,64$$

Grau de Fundamentação do Laudo (Item 9 da NBR 14.653 - 1):

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolção conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 43 (quarenta e três) páginas, além de 20 (vinte) fotografias que compõe a memória fotográfica de vistoria ao imóvel avaliado e 03 (três) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990, além de devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 30 de agosto de 2023.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça n° TJSP 5.903

**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 0000000743508



20220000743508

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 08/06/2022 - 05/12/2022

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto e Urbanista

Pais de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 743508/2022

Expedida em 08/06/2022, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: A78945

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



ANEXO 01

Matrículas Imobiliárias nº 26.113, 35.089 e 161.319

11° CRI da Comarca da Capital SP



11RI 02110242

0001

Etiqueta Arisp
S23040128935D

fls. 6895

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
26.113

ficha
1

São Paulo, 10 de maio de 1977.

IMÓVEL:- PRÉDIO situado na Rua Manoel Preto nº 253, no 32º -
Subdistrito Capela do Socorro, e seu TERRENO medindo 8,10 m -
de frente, por 22 m da frente aos fundos, do lado direito de
quem olha do imóvel para a rua, dividindo com Virgílio Ster -
chele, 22,35 m do lado esquerdo, dividindo com Lazaro Rodri -
gues dos Santos, e nos fundos, onde tem a mesma largura da -
frente, dividindo também com Lazaro Rodrigues dos Santos, en -
cerrando a área de 179 m2. Contribuinte:- 093-082-0036.-

PROPRIETÁRIOS:- DIDIER JOSÉ DA SILVA (RG. 1.117.280) proprie -
tário, e s/mulher THEREZINHA VICTORAZZO DA SILVA (RG. nº -
5.457.796), do lar, bras, dom. n/ Capital, CIC. em comum nº -
293.187.428.-

REGISTRO ANTERIOR:- 264.116 d/ Registro.-

ALVARO BARBOSA, Oficial Maior

R.1/26.113:- Por escr. de 22/04/77, do Cart. de Notas de Cape -
la do Socorro, d/ Capital, (liv. 75, fls. 179), o imóvel foi
hipotecado a LYDIA BRAGA TEIXEIRA (RG. 958.195 e CIC. nº -
010.362.628), bras, viúva, do lar, dom. n/ Capital, para ga -
rantia da dívida de €\$ 270.000,00 pagável por meio de uma úni -
ca parcela vencível em 30/07/77.-

Data da matrícula.-

RUTE CALEMI ZANDONÁ, Escriv. Autoris.

Av.2/26.113:- Ficacancelada a hipoteca objeto do R.1, d/ ma -
trícula, nos termos do instrumento particular de 10/10/77, --
por ter a credora LYDIA BRAGA TEIXEIRA, viúva, recebido de -
seus devedores DIDIER JOSÉ DA SILVA, e s/mulher THEREZINHA -

"continua no verso"

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 77abb94f-5559-4033-b210-5c1ec2019120

Verificador: Patricia Araujo Silva

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia autêntica assinada digitalmente por PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte: Para conferir o original, acesse o site <https://regidores.onr.org.br/pastadigital/abrirCertificadocliente> e informe o processo 1017404-38.2023.8.26.0100 e código F0904CEB37.



11RI 02110242

0001

matrícula

26.113

ficha

1 verso

VICTORAZZO DA SILVA, a quantia de @ \$ 270.000,00 que lhe era -
devida em decorrência do referido registro.-

Data:- 20 de janeiro de 1978. *Auto Zandonas*

AUTE CALEMI ZANDONA, Escriv. Autoria.

Av.3/26.113:- Por escritura de 31 de agosto de 1984, do Cartório de
Notas de Capela do Socorro, desta Capital, livro 123 folhas 01, e -
conforme averbação constante da Certidão de Casamento expedida pelo
Cartorio do Registro Civil do 18º Subdistrito - Ipiranga, desta Ca-
pital, em 03 de outubro de 1984, verifica-se a SEPARAÇÃO CONSENSUAL
do casal DIDIER JOSÉ DA SILVA e THEREZINHA VICTORAZZO DA SILVA, con-
tinuando a mulher a assinar o nome de casada.

Data:- 06 de novembro de 1984.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.4/26.113:- Da escritura de 31 de agosto de 1984, do Cartório de
Notas de Capela do Socorro, desta Capital, livro 123 folhas 01, e
dos recibos de impostos dos exercicios de 1975 e 1984, expedidos -
pela PMSP, verifica-se que a Rua Manoel Preto, denomina-se atual-
mente Rua Olivia Guedes Penteado, e que o predio sob o nº 253 da
mesma corresponde ao atual nº 229.

Data:- 06 de novembro de 1984.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.5/26.113:- Por escritura de 31 de agosto de 1984, do Cartório de-
Notas de Capela do Socorro, desta Capital, livro 123 folhas 01, DI-
DIER JOSÉ DA SILVA e THEREZINHA VICTORAZZO DA SILVA, separados judi-
cialmente, VENDERAM o imóvel a O.G. CARNEIRO & CIA. LTDA, CGC. nº -
56.997.471/0001-70, com sede nesta Capital, pelo valor de - - -
R\$40.000.000.-

Data:- 06 de novembro de 1984.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Continua na ficha 02

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA, em 20/11/2023 às 14:44:44, sob o número WWM22341873232384. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017404-38.2023.8.26.0100 e código F0904CE37.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 77abb94f-5559-4d33-b2f0-5c1ec2019f20



11RI 02110242

0001

Etiqueta Arisp
S23040128935D

fls. 6898

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 10/04/2023 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 11 de Abril de 2023

Grasiela Gomes Cardoso Oliveira
Escrevente Autorizada

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Sefaz	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
Min. Público	R\$	1,96
Imposto s/serviços	R\$	0,83
T O T A L	R\$	68,25

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C30000001464496230

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 77abb94f-5559-4d33-b2f0-5c1ec2019f20



Certidão emitida pelo SREI
www.registoradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PLINIO ANTONIO CHAGAS em 11/04/2023 às 14:56:44 sob o número WMM2234187322384. Para conferir o original, acesse o site https://registoradores.onr.org.br/pastadigital/abrir_documento, informe o processo 107404-38.2023.8.26.0100 e código 6694CFE37.



11RI 02110241

0001

Etiqueta Arisp
S23040128934D

fls. 6896

matrícula

35.089

ficha

1

Verso

R.3/35.089:- Pela escr. referida na Av.2, o imóvel foi VENDIDO a OG. CARNEIRO & CIA LTDA., (CGE. 56.997.471/0001-70), com sede n/ Capital por Cr.\$6.900.000,00, em cumprimento ao compromisso objeto do R.l.- Data:- 04 de novembro de 1.980.

ILVARO BARBOSA - Oficial Substitute

Av.4/35.089: PENHORA (Prenotação 1.439.662 - 18/11/2022)

Pela certidão de 17 de novembro de 2022, do Ofício de Execuções Fiscais Estaduais - Foro Vergueiro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1502011-5620188260014) da ação de execução fiscal movida por **ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50, em face de **O G C MOLAS INDUSTRIAIS LTDA**, anteriormente denominada **OG CARNEIRO & CIA LTDA**, CNPJ/MF nº 56.997.471/0001-70, o imóvel foi **PENHORADO** para garantia da dívida de R\$ 1.825.843,04, tendo sido nomeado depositário **O G C MOLAS INDUSTRIAIS LTDA**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 23 de novembro 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: MARIÂNGELA BARCHA

Hash: 1439662-03744BAA-368F-4A49-A8FA-01D74C29AB96

Av.05/35.089 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.449.472 - 31/01/2023)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10005844320215020710, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202301.2418.02526667-IA-360, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de O.G.C. MOLAS INDUSTRIAIS LTDA.**, CNPJ/MF nº 56.997.471/0001-70.

Data: 06 de fevereiro de 2023

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 11449472-3F26447F-55F2-491F-A51F-840D31A6D317

Continua na ficha 02

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ILVARO BARBOSA, em 18/11/2022 às 15:56:06, em nome de O G C MOLAS INDUSTRIAIS LTDA, CNPJ/MF nº 56.997.471/0001-70, em face de ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50, em cumprimento ao compromisso objeto do R.l.- Data:- 04 de novembro de 1.980. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pdhabite/intercedente/documento/88, informe o processo 1017404-38/2023-8,26.0100 e código F096CE37.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 96c4b0ae-1f42-44ae-ad18-6251cf69e2be



11RI 02110241

0001

Etiqueta Arisp
S23040128934D

fls. 6897

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

35.089

ficha

02

Continuação

Av.06/35.089 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.455.080 - 13/03/2023)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10005794620205020713, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202303.0615.02587921-IA-009, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **O.G.C. MOLAS INDUSTRIAIS LTDA.**, CNPJ/MF nº 56.997.471/0001-70.

Data: 17 de março de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21455080-22F0C1A5-A056-44FA-92F9-E603487FA7DA

Av.07/35.089 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.456.476 - 17/03/2023)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo Central da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Processo nº 10174043820238260100, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202303.1014.02595091-IA-080, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **O.G.C. MOLAS INDUSTRIAIS LTDA.**, CNPJ/MF nº 56.997.471/0001-70.

Data: 24 de março de 2023.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.

Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS

Hash: 21456476-A56DAF78-3561-4698-8334-A15FBC14234F

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec



11RI 02110241
0001

Etiqueta Arisp
S23040128934D

fls. 6898

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 10/04/2023 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 11 de Abril de 2023

Grasiela Gomes Cardoso Oliveira
Escrevente Autorizada

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Sefaz	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
Min. Público	R\$	1,96
Imposto s/serviços	R\$	0,83
T O T A L	R\$	68,25

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C300000146449523Q

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 96c4b0ae-1f42-44ae-ad18-6251cf69e2be

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PLINIO ANTONIO CHAGAS em 11/04/2023 às 14:56:44 sob o número WMM2234187322384. Para conferir o original, acesse o site https://registradores.onr.org.br/pastadigital/validacao_documento.php, informe o processo 107404-38.2023.8.26.0100 e código 6694CF37.



11RI 02108107

0001

Etiqueta Arisp
S23030543522D

fls. 6899

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
161.319

ficha
01

São Paulo, 24 de outubro de 1984

IMÓVEL: PRÉDIO situado à Rua Olívia Guedes Penteado nº 235-fundos, antiga Rua Manoel Preto, também conhecida por Rua Manuel Preto nº 253 - fundos, com a área construída de 270m², no bairro do Socorro, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro e seu terreno de formato irregular, com a área de 461,30m², do lado ímpar da Rua Olívia Guedes Penteado e que começa num ponto da citada rua, distante 238,25m da esquina da Avenida De Pinedo, segue na distância de 22,60m até um ponto, confrontando nessa extensão com o prédio nº 229 da Rua Olívia Guedes Penteado, de propriedade de Didier José da Silva e sua ex-mulher e outrora com Silvano Klein Branco e sua mulher ou sucessores, onde vira à esquerda e segue na distância de 8,15m até as divisas de Amabile Sterchele, confrontando nessa extensão com o prédio nº 229 da Rua Olívia Guedes Penteado de propriedade de Didier José da Silva e sua ex-mulher e outrora com Silvano Klein Branco, sua mulher ou sucessores; daí vira à direita e segue na distância de 41m dividindo ainda com Amabile Sterchele até um ponto nos terrenos de Silvano Klein Branco e sua mulher; daí vira à direita e segue na distância de 10m até as divisas de Mario Makichi Kawasaki, onde virando à direita segue em reta, dividindo com os prédios nºs 239 e 251 da Rua Olívia Guedes Penteado, de propriedade de O. G. Carneiro & Cia. Ltda. e outrora com Mario Maki-chi Kawasaki, na distância de 65,50m até a Rua Olívia Guedes Penteado, a qual acompanha a direita na distância de 1,85m até o ponto de partida. Contribuinte: 093.082.0037-1, antigo nº 092.586.0037.

PROPRIETÁRIOS: OLAVO RODRIGUES DOS SANTOS, RG nº 1.474.770, comerciante e sua mulher HILDA RODRIGUES, RG nº 2.213.662, do lar, inscritos no CPF nº 116.144.128-04, brasileiros e domiciliados nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 199.877 deste Cartório. *Maria da Glória Cotrim Barbosa*
MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Ostele

R.1/161.319: Por escritura de 05 de outubro de 1.984 do Cartório de Notas de Capela do Socorro, desta Capital (Livro 123 - fls. 4 vº), o imóvel foi **VENDIDO** a O. G. CARNEIRO & CIA. LTDA., com sede nesta Capital, CGC nº 56.997.471/0001-70, pelo valor de R\$31.441.000. *Maria da Glória Cotrim Barbosa*
Data da matrícula.
MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Ostele

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➔

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d9929e5f-6b3b-4c16-af6a-bef70463ee0b

Verificador: Abraão Dantas de Oliveira

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Decimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, e publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 24/10/2023 às 14:46:06 sob o número WWW234187322384. Para conferir o original, acesse o site <https://tstj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrfrmAbrfrmDocumento.do?q=processo/101740438.2023.8.26.0100> e código de verificação 69961CE37.



11RI 02108107
0001

Etiqueta Arisp
S23030543522D

fls. 6200

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 29/03/2023 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 31 de Março de 2023

Sandra Aparecida dos Santos
Escrivente Autorizada

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	40,91
Estado	R\$	11,63
Sefaz	R\$	7,96
Registro Civil	R\$	2,15
Tribunal de Justiça	R\$	2,81
Min. Público	R\$	1,96
Imposto s/serviços	R\$	0,83
T O T A L	R\$	68,25

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C3000000145559123X

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d9929e5f-6b3b-4c16-af6a-bef70463ee0b

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PLINIO ANTONIO CHAGAS, em 31/03/2023 às 14:46:06 sob o número WWJ234187322384. Para conferir o original, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br/pastadigital/pgrabr/ComprehencaoDoc/1017404-38.2023.8.26.0100> e código de verificação 6994CFE37.



ANEXO 02

Certidão de Dados Cadastrais e Valor Venal de Referência Secretaria Municipal de Finanças Prefeitura de São Paulo – SP

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 093.082.0063-0

Local do Imóvel:

R OLIVIA GUEDES PENTEADO, 239
SOCORRO CEP 04766-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R OLIVIA GUEDES PENTEADO, 239
SOCORRO CEP 04766-001

Contribuinte(s):

CNPJ 56.997.471/0001-70 O G C MOLAS INDUSTRIAIS LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.370	Testada (m):	31,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	2.370		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	2.402	Padrão da construção:	5-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.869	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1992		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.333,00
- da construção:	1.749,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	2.292.007,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.898.758,00
Base de cálculo do IPTU:	5.190.765,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/09/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 13/06/2023

Número do Documento: 2.2023.013402170-0

Solicitante: MARCELO SARNELLI LEMOS (CPF 082.029.608-27)



Secretaria Municipal da Fazenda (SF)

Consulta Valor Venal de Referência

Preencha o número do Cadastro do Imóvel abaixo:

Cadastro do imóvel (Número do IPTU) * Data

SQL	Valor	Endereço
093.082.0063.0	6.674.560,00	R OLIVIA GUEDES PENTEADO, 00239 SOCORRO 04766-001

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 14:50, sob o número WJMJ23418795234. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017404-38.2023.8.26.0100 e código 10961B37.



ANEXO 03

Quadros 03 e 04 – Lei de Zoneamento

Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016

Prefeitura Municipal de São Paulo - SP

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
ZPR			0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZER		ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPDS		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SÁPVEL (l)		VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
			AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
AC-2		NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA		

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAMáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAMáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAMáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 4 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPO ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO									QUALIFICAÇÃO																	
			ZEU				ZEM		ZC			ZCOR				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI		
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2	
NÃO RESIDENCIAL	nR2	nR2-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-6	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-7	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	
		nR2-8	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-9	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-10	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-11	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-12	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-13	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-14	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	nR3	nR3-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR3-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR3-3	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR3-4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR3-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 6 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	TRANSFORMAÇÃO									QUALIFICAÇÃO																		
			ZEU				ZEM		ZC			ZCOR				ZM				ZEIS					ZDE		ZPI			
			ZEU	ZEUa	ZEUP	ZEUPa	ZEM	ZEMP	ZC	ZCa	ZC-ZEIS	ZCOR-1	ZCOR-2	ZCOR-3	ZCORa	ZM	ZMa	ZMIS	ZMISa	ZEIS-1	ZEIS-2	ZEIS-3	ZEIS-4	ZEIS-5	ZDE-1	ZDE-2	ZPI-1	ZPI-2		
NÃO RESIDENCIAL	Ind-2	Ind-2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	
		Ind-2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-11	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM
		Ind-2-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 7 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL						
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM	AVP			AI		AC	
			ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	AIa	AC-1	AC-2
RESIDENCIAL	R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2h-3	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		R2v-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		EHIS	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
EHMP	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		
NÃO RESIDENCIAL	nRa	nRa-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-2	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-3	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-4	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nRa-5	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nRa-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 8 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL						
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM	AVP			AI		AC	
			ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	AIa	AC-1	AC-2
NÃO RESIDENCIAL	nR1	nR1-1	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-2	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-3	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-4	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-5	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-6	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-7	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR1-8	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-9	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-10	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR1-11	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR1-12	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-13	NÃO	SIM (C)	SIM (C)	SIM (C)	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR1-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 9 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL						
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM	AVP			AI		AC	
			ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	AIa	AC-1	AC-2
NÃO RESIDENCIAL	nR2	nR2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (a)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-8	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
		nR2-9	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-11	NÃO	SIM (c)	SIM (c)	SIM (c)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
		nR2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	nR3	nR3-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (e)	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR3-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR3-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
		nR3-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		nR3-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 10 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO						ÁREAS PÚBLICAS E INTEGRANTES DO SAPAVEL							
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM	AVP			AI		AC	
			ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS	ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	AIa	AC-1	AC-2
NÃO RESIDENCIAL	Ind-1a	Ind-1a-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1a-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	Ind-1b	Ind-1b-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-1b-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
Ind-1b-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO		

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.

Quadro 4 - Usos permitidos por zona | Folha 11 de 11

CAT. USO	SUBCAT. USO	GRUPOS DE ATIVIDADES	PRESERVAÇÃO							ÁREAS PÚBLICAS							
			ZPR	ZER			ZPDS		ZEPAM	AVP			AI		AC		
				ZPR	ZER-1	ZER-2	ZERa	ZPDS		ZPDSr	ZEPAM	AVP-1	AVP-2	AVP-3	AI	AIa	AC-1
NÃO RESIDENCIAL	Ind-2	Ind-2-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-5	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-7	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-10	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-11	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-12	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-13	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-14	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
		Ind-2-15	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Notas:

- (a) Permitidos oficina automotiva e posto de gasolina desde que localizados a um raio de 500m da zona urbana.
- (b) As subcategorias Residenciais (R) são permitidas, desde que o lote não se enquadre nas dimensões estabelecidas no § 1o. do art. 55 da Lei n. 16.050, de 2014 - PDE quanto à exigência de destinação de área construída para HIS.
- (c) Somente a atividade museu, com possibilidade de usos comerciais e de serviços associados.
- (d) Nas ZPI localizadas em área de proteção aos mananciais, só é permitida a subcategoria de uso Ind-1a, conforme Lei Estadual n. 1.817, de 1978.
- (e) Permitidos somente os usos públicos.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS, MOBILIÁRIOS, INFORMÁTICA, VEÍCULOS E ITENS DE ESTOQUE

Localização dos Itens Avaliados:

Rua Olívia Guedes Penteado, nº 239
Bairro do Socorro – São Paulo – SP
Rua Cajuru, nº 552
Bairro do Belém – São Paulo - SP

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:

Autos nº 1017404-38.2023.8.26.0100
3ª Vara de Falências e Recuperação Judicial
Comarca da Capital - SP

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14653-2

Número do Laudo:



VLG09202304766000001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

O valor de mercado sugerido para os equipamentos industriais, mobiliários, itens de informática, veículos e itens de estoque e sucata metálica, localizados na unidade industrial da Massa Falida OGC Molas Industriais Ltda., situada na Rua Olívia Guedes Penteado, nº 239, Bairro do Socorro, e no depósito situado à Rua Cajurú, nº 552, Bairro do Belém, município de São Paulo SP, conforme Processo nº 1017404-38.2023.8.26.0100, distribuído à 3ª Vara de Falências e Recuperação Judicial – Comarca da Capital SP, é de:

Valor dos Equipamentos Industriais:

Número de Itens Avaliados: 054

 $V_{EI} = R\$ 763.999,00$

(setecentos e sessenta e três mil novecentos e noventa e nove reais)

Valor dos Itens de Mobiliários / Informática:

Número de Itens Avaliados: 122

 $V_{MI} = R\$ 14.430,00$

(cento e cinco mil duzentos e setenta e cinco reais)

Valor dos Veículos:

Número de Itens Avaliados: 02

 $V_{VE} = R\$ 82.648,00$

(oitenta e dois mil seiscentos e quarenta e oito reais)

Valor dos Itens de Estoque e Sucata Metálica:

Estimativa: 8.000 Kg

Valor por Kg: R\$ 5,00 (a retirar no local)

 $V_{ES} = R\$ 40.000,00$

(quarenta mil reais)

Valor Total da Avaliação: **$V_T = R\$ 901.077,00$**

(novecentos e um mil e setenta e sete reais)

Valores em Reais (R\$) – 06/09/2023



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente **laudo de avaliação** sugerir o valor de mercado para os **equipamentos industriais, mobiliários, itens de informática, veículos e itens de estoque e sucata metálica**, localizados na unidade industrial da **Massa Falida OGC Molas Industriais Ltda.**, situada na **Rua Olívia Guedes Penteado, n° 239, Bairro do Socorro**, e no depósito situado à **Rua Cajurú, n° 552, Bairro do Belém, município de São Paulo SP**, conforme Processo n° **1017404-38.2023.8.26.0100**, distribuído à **3ª Vara de Falências e Recuperação Judicial – Comarca da Capital SP**.

A avaliação dos itens mencionados levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) O valor do equipamento baseado em cotações de mercado.
- b) Cálculo de depreciação, considerando seu estado de conservação.
- c) As normas e procedimentos previstos pela NBR 14653 - Parte 05 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

2. VISTORIA E AVALIAÇÃO DOS ITENS ARRECADADOS

2.1. Localização dos Itens Avaliados:

Os **equipamentos industriais, mobiliários, itens de informática e itens de estoque e sucata metálica** localizam-se na unidade fabril da **Massa Falida OGC Molas Industriais Ltda**, situada na **Rua Olívia Guedes Penteado, n° 239, Bairro do Socorro**; ao passo que os **veículos** estão localizados em depósito situado à **Rua Cajurú, n° 552, Bairro do Belém, no município de São Paulo - SP**.

2.2. Vistoria

Com base no **Auto de Arrecadação** de folhas **6.197 a 6.276** dos autos, foi realizada vistoria no dia **15/08/2023**, onde foram levantados todos os dados necessários à perfeita caracterização dos itens avaliados, além da verificação de seu estado de conservação.

2.3. Critérios de Avaliação:

A avaliação dos itens vistoriados levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) O valor do equipamento em estado novo, baseado em cotações de mercado.
- b) Cálculo de depreciação, considerando o estado de conservação do equipamento vistoriado.



- c) As normas e procedimentos previstos pela NBR 14653 - Parte 05 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

A avaliação dos equipamentos industriais, mobiliários, itens de informática, veículos e itens de estoque considerou as seguintes premissas básicas:

- **MOEDA:** Considerou-se valores em Reais (R\$) na data da avaliação.
- **VALOR DOS EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS, MOBILIÁRIOS/UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA:** Valor de cada item avaliado considerando o estado novo ou de referência para aquisição aplicando-se a depreciação física decorrente do desgaste causado pelo uso, idade, quebra, condições de manutenção, regime de trabalho (adequação à NR-12) ou agentes externos, além da obsolescência tecnológica.
- **RELAÇÃO IDADE / VIDA ÚTIL:** Para sugerir o fator de depreciação, preliminarmente estabelecemos o fator decorrente da divisão da estimativa de vida útil de cada item pela sua idade aparente estimada. Para cálculo de vidas úteis, importante citar as recomendações das normas técnicas a serem adotadas:

Vida Útil Equipamentos Industriais: 30 anos.

Vida Útil Mobiliários / Utensílios: 15 anos.

Vida Útil Equipamentos de Informática: 10 anos.

- **FATOR DESMONTE:** Este aspecto influi no valor de avaliação, uma vez que em alguns casos deve ser considerada a viabilidade de eventual reaproveitamento ou remoção dos equipamentos industriais. Portanto, a avaliação de todos os itens considerou a eventual viabilidade de remoção, através dos seguintes fatores:

Equipamento sem necessidade de desmonte – 1,00

Equipamento com desmonte simples – 0,90

Equipamento com desmonte complexo – 0,80

- **FATOR DEPRECIÇÃO:** Para cálculo do fator depreciação, utilizamos o estudo “**Novos Conceitos de Depreciações para Máquinas e Equipamentos**”, constante no **ANEXO 01** deste laudo, de autoria do Engenheiro Osório Accyoli Gatto, onde sugere os seguintes fatores de depreciação para máquinas e equipamentos em **regular** estado de conservação considerando sua idade e vida útil, conforme segue:



Idade /vida útil	Estado de Conservação: REGULAR
0,00	0,95
0,05	0,89
0,10	0,82
0,15	0,76
0,20	0,71
0,25	0,67
0,30	0,63
0,35	0,59
0,40	0,55
0,45	0,52
0,50	0,49
0,55	0,45
0,60	0,42
0,65	0,39
0,70	0,37
0,75	0,35
0,80	0,32
0,85	0,29
0,90	0,26
0,95	0,24
1,00	0,22
1,05	0,20
1,10	0,18
1,15	0,16
1,20	0,14
1,25	0,12
1,30	0,11
1,35	0,10
1,40	0,10
1,45	0,16
1,50	0,10
1,55	0,10
1,60	0,10
1,65	0,10
1,70	0,10
1,75	0,10
1,80	0,10
1,85	0,10
1,90	0,10
1,95	0,10
2,00	0,10



- **VALOR DOS ITENS DE ESTOQUE E SUCATA METÁLICA:** Valor dos lotes por quilo de material arrecadado e vistoriado. Estimamos o preço do material metálico com valor médio de R\$ 5,00 / KG (considerando a retirada no local).
- **VALOR DOS VEÍCULOS:** Considerou o valor da Tabela FIPE de acordo com o modelo e ano do veículo avaliado, além de seu estado de conservação.

No dia **15/08/2023** procedemos o levantamento e identificação de **54** (cinquenta e quatro) **equipamentos industriais**; **122** (cento e vinte e dois) **itens de mobiliários e informática**; **02** (dois) **veículos** e diversos **itens de estoque e sucata metálica**, conforme discriminado a seguir:

EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS



ITEM nº 01 - MÁQUINA PONTO ELETRÔNICO HENRY



ITEM Nº 02 - MÁQUINA DE TORÇÃO - WAFIOS FTU2 COM CAVALETE



ITEM N° 03 - MÁQUINA DE TORÇÃO - WAFIOS FTU1 SEM CAVALETE



ITEM N° 04 - MÁQUINA DE TORÇÃO - WAFIOS FTU1 COM CAVALETE



ITEM N° 05 - MÁQUINA DE MOLAS CNC - COM CAVALETE



ITEM Nº 06 - MÁQUINA DE MINI TORÇÃO - WAFIOS COM CAVALETE (NR12)



ITEM Nº 07 - MÁQUINA DE TORÇÃO HERCKELBOUT (SUCATA)



ITEM Nº 08 - MÁQUINA DE TORÇÃO WAFIOS COM CAVALETE (NR12)



ITEM N° 09 - MÁQUINA DE TORÇÃO WAFIOS COM CAVALETE (NR12)



ITEM N° 10 - MÁQUINA DE TORÇÃO WAFIOS SEM CAVALETE



ITEM N° 11 - MÁQUINA DE TORÇÃO MOLAS COM 03 CAVALETES (NR12)



ITEM N° 12 - FORNO DE ESTEIRA HUEI SHANG - GRANDE



ITEM N° 13 - MINI FORNO DE ESTEIRA HUEI SHANG



ITEM N° 14 - RETIFICA - SIMPLE SUFACE GRINDER



ITEM N° 15 - MÁQUINA TORÇÃO PESADA HERCKEBOUT 05-100 COM CAVALETE



ITEM N° 16 - MÁQUINA DE TORÇÃO - WAFIOS FTU1 COM CAVALETE



ITEM N° 17 - CONJUNTO DE FERRAMENTAS DE MÁQUINAS DE TORÇÃO



ITEM N° 17 - CONJUNTO DE FERRAMENTAS DE MÁQUINAS DE TORÇÃO



ITEM N° 18 - MÁQUINA DE TORÇÃO COM CAVALETE



ITEM N° 19 - MÁQUINA DE TORÇÃO HERCKELBOUT



ITEM Nº 20 - REBITADEIRA DUNKES 314



ITEM Nº 21 - MÁQUINA DE TORÇÃO WAFIOS COM CAVALETE



ITEM Nº 22 - MÁQUINA DE TORÇÃO WAFIOS COM CAVALETE



ITEM N° 23 - MÁQUINA DE CORTE CNC (FLORA)



ITEM N° 24 - MÁQUINA DE TORÇÃO KUNZ (SUCATA)



ITEM N° 25 - MÁQUINA DE SOLDA PONTO BENNETI



ITEM N° 26 - MÁQUINA SHOT PINNING WHEELABRATOR



ITEM N° 27 - RETÍFICA KARL HACK COM DISCOS



ITEM N° 28 - RETÍFICA KUNZ



ITEM N° 29 - EXAUSTOR (SUCATA)



ITEM N° 30 - RETÍFICA OMD COM 04 DISCOS



ITEM N° 31 - MÁQUINA POLICORTE FERRARI



ITEM Nº 32 - ESMIRILHADEIRA



ITEM 33 - TORNO TRAUB A25



ITEM Nº 34 - ASPIRADOR LOMBARD



ITEM Nº 35 - SPRINGGENERATOR U.S. BAIRD (SUCATA)



ITEM Nº 36 - MÁQUINA DE TORÇÃO TORRINGTON (SUCATA)



ITEM Nº 37 - CILINDRO FESTO DNC



ITEM N° 38 - MÁQUINA DE TORÇÃO KUNZ (SUCATA)



ITEM N° 39 - MÁQUINA DE CORTE HIDRÁULICO



ITEM N° 40 - DOBRADEIRA (SUCATA)



ITEM N° 41 - SUPORTE DE FERRAMENTAS (SUCATA)



ITEM N° 42 - PRENSA HIDRÁULICA CIOLA 10 TON.



ITEM N° 43 - TORNO MECÂNICO IMOR



ITEM N° 44 - PRENSA EXCÊNTRICA CALVI



ITEM N° 45 - TREFILADEIRA OSAKA TODOROKI



ITEM N° 46 - FURADEIRA DE BANCADA



ITEM Nº 47 - MÁQUINA DESGASTE DE TRAÇÃO



ITEM Nº 48 - MÁQUINA CONTRAÇÃO DE MOLAS



ITEM 49 - BALANÇA DE TESTE DE TRAÇÃO BENFICA



ITEM N° 50 - MÁQUINA TESTE DE COMPRESSÃO - SF 201



ITEM N° 51 - MÁQUINA TESTE DE DOBRA - ATARRETT VB 300



ITEM N° 52 - BALANÇA DE CHÃO TOLEDO



ITEM N° 53 - SECADOR DE AR COMPRIMIDO SCHULZ SRS 130



ITEM N° 54 - FORNO



PLANILHA DE AVALIAÇÃO EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS

Total de Itens Avaliados: 054



PLANILHA DE AVALIAÇÃO - EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS
MASSA FALIDA O.G.C. MOLAS INDUSTRIAIS
PROCESSO N° 1017404-38.2023.8.26.0100

N° ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR EQUIPAMENTO EM ESTADO DE NOVO E ADAPTADO Á NR 12	ESTADO CONSERVAÇÃO	EM FUNCIONAMENTO	ADAPTADO À NR-12	IDADE	VIDA ÚTIL	RELAÇÃO I/V	DEPR	FATOR DESMONTE	VALOR DE MERCADO
1	MÁQUINA PONTO ELETRÔNICO HENRY	R\$ 900,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO APLICÁVEL	5	30	0,17	0,75	1,00	R\$ 675,00
2	MÁQUINA DE TORÇÃO - WAFIOS FTU2 COM CAVALETE	R\$ 140.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	SIM	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 53.200,00
3	MÁQUINA DE TORÇÃO - WAFIOS FTU1 SEM CAVALETE	R\$ 60.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	SIM	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 22.800,00
4	MÁQUINA DE TORÇÃO - WAFIOS FTU1 COM CAVALETE	R\$ 140.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	SIM	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 53.200,00
5	MÁQUINA DE MOLAS CNC - COM CAVALETE	R\$ 140.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	SIM	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 53.200,00
6	MÁQUINA DE MINI TORÇÃO - WAFIOS COM CAVALETE (NR12)	R\$ 60.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 22.800,00
7	MÁQUINA DE TORÇÃO HERCKELBOUT	R\$ 25.000,00	SUCATA	NÃO VERIFICADO	NÃO	30	30	1,00	0,22	1,00	R\$ 5.500,00
8	MÁQUINA DE TORÇÃO WAFIOS COM CAVALETE (NR12)	R\$ 60.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	SIM	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 22.800,00
9	MÁQUINA DE TORÇÃO WAFIOS COM CAVALETE (NR12)	R\$ 60.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	SIM	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 22.800,00
10	MÁQUINA DE TORÇÃO WAFIOS SEM CAVALETE	R\$ 60.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 22.800,00
11	MÁQUINA DE TORÇÃO MOLAS COM 03 CAVALETES (NR12)	R\$ 75.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	SIM	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 28.500,00
12	FORNO DE ESTEIRA HUEI SHANG - GRANDE	R\$ 50.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 19.000,00
13	MINI FORNO DE ESTEIRA HUEI SHANG	R\$ 30.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 11.400,00
14	RETIFICA - SIMPLE SUFACE GRINDER	R\$ 18.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 6.840,00
15	MÁQUINA TORÇÃO PESADA HERCKEBOUT 05-100 COM CAVALETE	R\$ 140.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 53.200,00
16	MÁQUINA DE TORÇÃO - WAFIOS FTU1 COM CAVALETE	R\$ 60.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 22.800,00
17	CONJUNTO DE FERRAMENTAS DE MÁQUINAS DE TORÇÃO	R\$ 20.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO APLICÁVEL	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 7.600,00
18	MÁQUINA DE TORÇÃO COM CAVALETE	R\$ 140.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 53.200,00
19	MÁQUINA DE TORÇÃO HERCKELBOUT	R\$ 70.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 26.600,00
20	REBITADEIRA DUNKES 314	R\$ 16.900,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 6.422,00
21	MÁQUINA DE TORÇÃO WAFIOS COM CAVALETE	R\$ 60.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 22.800,00
22	MÁQUINA DE TORÇÃO WAFIOS COM CAVALETE	R\$ 60.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 22.800,00
23	MÁQUINA DE CORTE CNC (FLORA)	R\$ 25.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 9.500,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 14:50, sob o número WJMJ23418795234. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017404-38.2023.8.26.0100 e código 10961B47.



PLANILHA DE AVALIAÇÃO - EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS
MASSA FALIDA O.G.C. MOLAS INDUSTRIAIS
PROCESSO N° 1017404-38.2023.8.26.0100

N° ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR EQUIPAMENTO EM ESTADO DE NOVO E ADAPTADO Á NR 12	ESTADO CONSERVAÇÃO	EM FUNCIONAMENTO	ADAPTADO À NR-12	IDADE	VIDA ÚTIL	RELAÇÃO I/V	DEPR	FATOR DESMONTE	VALOR DE MERCADO
24	MÁQUINA DE TORÇÃO KUNZ	R\$ 20.000,00	SUCATA	NÃO VERIFICADO	NÃO	30	30	1,00	0,22	1,00	R\$ 4.400,00
25	MÁQUINA DE SOLDA PONTO BENNETI	R\$ 13.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 4.940,00
26	MÁQUINA SHOT PINNING WHEELBRATOR	R\$ 50.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 19.000,00
27	RETÍFICA KARL HACK COM DISCOS	R\$ 20.000,00	SUCATA	NÃO VERIFICADO	NÃO	30	30	1,00	0,22	1,00	R\$ 4.400,00
28	RETÍFICA KUNZ	R\$ 15.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 5.700,00
29	EXAUSTOR	R\$ 15.000,00	SUCATA	NÃO VERIFICADO	NÃO APLICÁVEL	30	30	1,00	0,22	1,00	R\$ 3.300,00
30	RETÍFICA OMD COM 04 DISCOS	R\$ 40.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 15.200,00
31	MÁQUINA POLICORTE FERRARI	R\$ 1.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 380,00
32	ESMIRILHADEIRA	R\$ 2.500,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 950,00
33	TORNO TRAUB A25	R\$ 55.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 20.900,00
34	ASPIRADOR LOMBARD	R\$ 4.500,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO APLICÁVEL	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 1.710,00
35	SPRINGENERATOR U.S. BAIRD	R\$ 15.000,00	SUCATA	NÃO VERIFICADO	NÃO	30	30	1,00	0,22	1,00	R\$ 3.300,00
36	MÁQUINA DE TORÇÃO TORRINGTON	R\$ 15.000,00	SUCATA	NÃO VERIFICADO	NÃO	30	30	1,00	0,22	1,00	R\$ 3.300,00
37	CILINDRO FESTO DNC	R\$ 2.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO APLICÁVEL	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 760,00
38	MÁQUINA DE TORÇÃO KUNZ	R\$ 20.000,00	SUCATA	NÃO VERIFICADO	NÃO	30	30	1,00	0,22	1,00	R\$ 4.400,00
39	MÁQUINA DE CORTE HIDRÁULICO	R\$ 3.500,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 1.330,00
40	DOBRADEIRA	R\$ 12.000,00	SUCATA	NÃO VERIFICADO	NÃO	30	30	1,00	0,22	1,00	R\$ 2.640,00
41	SUPORTE DE FERRAMENTAS	R\$ 3.000,00	SUCATA	NÃO VERIFICADO	NÃO APLICÁVEL	30	30	1,00	0,22	1,00	R\$ 660,00
42	PRENSA HIDRÁULICA CIOLA 10 TON.	R\$ 20.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 7.600,00
43	TORNO MECÂNICO IMOR	R\$ 18.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 6.840,00
44	PRENSA EXCÊNTRICA CALVI	R\$ 110.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 41.800,00
45	TREFILADEIRA OSAKA TODOROKI	R\$ 15.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 5.700,00
46	FURADEIRA DE BANCADA	R\$ 400,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 152,00



PLANILHA DE AVALIAÇÃO - EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS
MASSA FALIDA O.G.C. MOLAS INDUSTRIAIS
PROCESSO N° 1017404-38.2023.8.26.0100

N° ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR EQUIPAMENTO EM ESTADO DE NOVO E ADAPTADO Á NR 12	ESTADO CONSERVAÇÃO	EM FUNCIONAMENTO	ADAPTADO À NR-12	IDADE	VIDA ÚTIL	RELAÇÃO I/V	DEPR	FATOR DESMONTE	VALOR DE MERCADO
47	MÁQUINA DESGASTE DE TRAÇÃO	R\$ 35.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 13.300,00
48	MÁQUINA CONTRAÇÃO DE MOLAS	R\$ 13.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 4.940,00
49	BALANÇA DE TESTE DE TRAÇÃO BENFICA	R\$ 8.500,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 3.230,00
50	MÁQUINA TESTE DE COMPRESSÃO - SF 201	R\$ 9.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 3.420,00
51	MÁQUINA TESTE DE DOBRA - ATARRETT VB 300	R\$ 18.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 6.840,00
52	BALANÇA DE CHÃO TOLEDO	R\$ 6.500,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO APLICÁVEL	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 2.470,00
53	SECADOR DE AR COMPRIMIDO SCHULZ SRS 130	R\$ 8.000,00	REGULAR	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 3.040,00
54	FORNO	R\$ 7.000,00	SUCATA	NÃO VERIFICADO	NÃO	20	30	0,67	0,38	1,00	R\$ 2.660,00
NÚMERO DE ITENS AVALIADOS: 054										VALOR TOTAL	R\$ 763.999,00



MOBILIÁRIOS E ITENS DE INFORMÁTICA









PLANILHA DE AVALIAÇÃO MOBILIÁRIOS E ITENS DE INFORMÁTICA

Total de Itens Avaliados: 054



PLANILHA DE AVALIAÇÃO - ITENS DE MOBILIÁRIO E INFORMÁTICA
MASSA FALIDA O.G.C. MOLAS INDUSTRIAIS LTDA.
PROCESSO Nº 1017404-38.2023.8.26.0100

ITEM	DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO
1	BANCADA DE MADEIRA COR AZUL	FÁBRICA	R\$ 100,00
2	BANCADA DE MADEIRA COR AZUL	FÁBRICA	R\$ 100,00
3	BANCADA DE MADEIRA COR AZUL	FÁBRICA	R\$ 100,00
4	BANCADA DE MADEIRA COR AZUL	FÁBRICA	R\$ 100,00
5	BANCADA DE MADEIRA COR AZUL	FÁBRICA	R\$ 100,00
6	BANCADA DE MADEIRA COR AZUL	FÁBRICA	R\$ 100,00
7	MESA DE PRODUÇÃO COM LUMINÁRIA	FÁBRICA	R\$ 70,00
8	MESA DE PRODUÇÃO COM LUMINÁRIA	FÁBRICA	R\$ 70,00
9	MESA DE PRODUÇÃO COM LUMINÁRIA	FÁBRICA	R\$ 70,00
10	MESA DE PRODUÇÃO COM LUMINÁRIA	FÁBRICA	R\$ 70,00
11	MESA DE PRODUÇÃO COM LUMINÁRIA	FÁBRICA	R\$ 70,00
12	MESA DE PRODUÇÃO COM LUMINÁRIA	FÁBRICA	R\$ 70,00
13	SUPORTE DE PEÇAS	FÁBRICA	R\$ 50,00
14	ARMÁRIO PEQUENO DE FERRO COR AZUL	FÁBRICA	R\$ 40,00
15	ARMÁRIO PEQUENO DE FERRO COR AZUL	FÁBRICA	R\$ 40,00
16	MESA COM GAVETAS COR AZUL	FÁBRICA	R\$ 50,00
17	ARMÁRIO DE MADEIRA	LABORATÓRIO	R\$ 45,00
18	ARMÁRIO DE MADEIRA	LABORATÓRIO	R\$ 45,00
19	ESCRIVANINHA	LABORATÓRIO	R\$ 80,00
20	ESCRIVANINHA	LABORATÓRIO	R\$ 80,00
21	ARMÁRIO DE FERRO	ENGENHARIA	R\$ 70,00
22	ARMÁRIO DE FERRO	ENGENHARIA	R\$ 70,00
23	ARMÁRIO DE FERRO	ENGENHARIA	R\$ 70,00
24	MESA REDONDA	ENGENHARIA	R\$ 120,00
25	RACK COMPUTADOR	ENGENHARIA	R\$ 30,00
26	ESCRIVANINHA	ENGENHARIA	R\$ 80,00
27	CADEIRA GIRATÓRIA SEM BRAÇO	ENGENHARIA	R\$ 60,00
28	BEBEDOURO BELLIERE CALIPSO	HALL	R\$ 400,00
29	MESA PEQUENA	HALL	R\$ 30,00
30	ARMÁRIO BAIXO 01 PORTA	HALL	R\$ 30,00
31	ARMÁRIO 04 GAVETAS	SALA DE APOIO	R\$ 70,00
32	ARMÁRIO 04 GAVETAS	SALA DE APOIO	R\$ 70,00
33	CADEIRA	SALA DE APOIO	R\$ 40,00
34	CADEIRA	SALA DE APOIO	R\$ 40,00
35	CADEIRA GIRATÓRIA SEM BRAÇO	SALA DE APOIO	R\$ 80,00
36	ESTANTE DE FERRO 05 DIVISÕES	SALA DE APOIO	R\$ 180,00
37	ESTANTE DE FERRO 05 DIVISÕES	SALA DE APOIO	R\$ 180,00
38	ESTANTE DE FERRO 05 DIVISÕES	SALA DE APOIO	R\$ 180,00
39	ESTANTE DE FERRO 05 DIVISÕES	SALA DE APOIO	R\$ 180,00
40	ESTANTE DE FERRO 05 DIVISÕES	SALA DE APOIO	R\$ 180,00
41	MESA EM L	CONTABILIDADE	R\$ 230,00
42	MESA EM L	CONTABILIDADE	R\$ 230,00
43	CADEIRA GIRATÓRIA SEM BRAÇO	CONTABILIDADE	R\$ 80,00
44	CADEIRA GIRATÓRIA SEM BRAÇO	CONTABILIDADE	R\$ 80,00
45	RACK COMPUTADOR	CONTABILIDADE	R\$ 30,00
46	RACK COMPUTADOR	CONTABILIDADE	R\$ 30,00



PLANILHA DE AVALIAÇÃO - ITENS DE MOBILIÁRIO E INFORMÁTICA
MASSA FALIDA O.G.C. MOLAS INDUSTRIAIS LTDA.
PROCESSO Nº 1017404-38.2023.8.26.0100

ITEM	DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO
47	ESTANTE DE FERRO COM 04 GAVETAS	CONTABILIDADE	R\$ 140,00
48	COFRE	CONTABILIDADE	R\$ 300,00
49	MÁQUINA DE ESCREVER OLIVETTI ET COMPACT 66	CONTABILIDADE	R\$ 130,00
50	ARMÁRIO 04 GAVETAS	CONTABILIDADE	R\$ 70,00
51	ARMÁRIO 04 GAVETAS	CONTABILIDADE	R\$ 70,00
52	MORSA	CONTABILIDADE	R\$ 20,00
53	MESA EM L	SALA CPD ANEXO	R\$ 230,00
54	MESA EM L	SALA CPD ANEXO	R\$ 230,00
55	CADEIRA GIRATÓRIA SEM BRAÇO	SALA CPD ANEXO	R\$ 80,00
56	CADEIRA FIXA	SALA CPD ANEXO	R\$ 40,00
57	ARMÁRIO DE FERRO COM 04 GAVETAS	SALA CPD ANEXO	R\$ 70,00
58	CADEIRA GIRATÓRIA SEM BRAÇO	INFORMÁTICA	R\$ 80,00
59	RACK COMPUTADOR	INFORMÁTICA	R\$ 30,00
60	RACK COMPUTADOR	INFORMÁTICA	R\$ 30,00
61	MONITOR 19"	INFORMÁTICA	R\$ 130,00
62	MONITOR 19"	INFORMÁTICA	R\$ 130,00
63	MONITOR 19"	INFORMÁTICA	R\$ 130,00
64	CPU COMPUTADOR	INFORMÁTICA	R\$ 250,00
65	CPU COMPUTADOR	INFORMÁTICA	R\$ 250,00
66	CPU COMPUTADOR	INFORMÁTICA	R\$ 250,00
67	CPU COMPUTADOR	INFORMÁTICA	R\$ 250,00
68	CPU COMPUTADOR	INFORMÁTICA	R\$ 250,00
69	CPU COMPUTADOR	INFORMÁTICA	R\$ 250,00
70	CPU COMPUTADOR	INFORMÁTICA	R\$ 250,00
71	CPU COMPUTADOR	INFORMÁTICA	R\$ 250,00
72	NOBREAK	INFORMÁTICA	R\$ 250,00
73	NOBREAK	INFORMÁTICA	R\$ 250,00
74	TELA MONITOE ANTIGO	INFORMÁTICA	R\$ 60,00
75	MESA EM L	ESTOQUE	R\$ 230,00
76	MESA EM L	ESTOQUE	R\$ 230,00
77	MESA EM L	ESTOQUE	R\$ 230,00
78	ARMÁRIO DE MADEIRA 02 PORTAS GRANDE	ESTOQUE	R\$ 50,00
79	ARMÁRIO DE MADEIRA 02 PORTAS GRANDE	ESTOQUE	R\$ 50,00
80	ARMÁRIO DE MADEIRA 02 PORTAS PEQUENO	ESTOQUE	R\$ 30,00
81	MESA REUNIÃO	SALA REUNIÃO	R\$ 650,00
82	ESTANTE	SALA REUNIÃO	R\$ 170,00
83	APARELHO TELEFONE PANASONIC	SALA REUNIÃO	R\$ 70,00
84	CADEIRA FIXA COURO	SALA REUNIÃO	R\$ 90,00
85	CADEIRA FIXA COURO	SALA REUNIÃO	R\$ 90,00
86	CADEIRA FIXA COURO	SALA REUNIÃO	R\$ 90,00
87	CADEIRA FIXA COURO	SALA REUNIÃO	R\$ 90,00
88	ESCRIVANINHA MADEIRA GRANDE	SALA REUNIÃO	R\$ 120,00
89	ESCRIVANINHA MADEIRA GRANDE	SALA REUNIÃO	R\$ 120,00
90	COFRE	SALA REUNIÃO	R\$ 300,00
91	ESTANTE DE MADEIRA	RECEPÇÃO	R\$ 80,00
92	ESTANTE DE MADEIRA	RECEPÇÃO	R\$ 80,00



PLANILHA DE AVALIAÇÃO - ITENS DE MOBILIÁRIO E INFORMÁTICA
MASSA FALIDA O.G.C. MOLAS INDUSTRIAIS LTDA.
PROCESSO Nº 1017404-38.2023.8.26.0100

ITEM	DESCRIÇÃO	LOCALIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO
93	MESA EM L	RECEPÇÃO	R\$ 230,00
94	RACK COMPUTADOR	RECEPÇÃO	R\$ 30,00
95	MESA TELEFONE	RECEPÇÃO	R\$ 30,00
96	CADEIRA GIRATÓRIA SEM BRAÇO	RECEPÇÃO	R\$ 80,00
97	CADEIRA TIPO UNIVERSITÁRIA	TREINAMENTO	R\$ 40,00
98	CADEIRA TIPO UNIVERSITÁRIA	TREINAMENTO	R\$ 40,00
99	CADEIRA TIPO UNIVERSITÁRIA	TREINAMENTO	R\$ 40,00
100	CADEIRA TIPO UNIVERSITÁRIA	TREINAMENTO	R\$ 40,00
101	CADEIRA TIPO UNIVERSITÁRIA	TREINAMENTO	R\$ 40,00
102	CADEIRA TIPO UNIVERSITÁRIA	TREINAMENTO	R\$ 40,00
103	CADEIRA TIPO UNIVERSITÁRIA	TREINAMENTO	R\$ 40,00
104	CADEIRA TIPO UNIVERSITÁRIA	TREINAMENTO	R\$ 40,00
105	CADEIRA TIPO UNIVERSITÁRIA	TREINAMENTO	R\$ 40,00
106	CADEIRA GIRATÓRIA SEM BRAÇO	TREINAMENTO	R\$ 80,00
107	APARELHO TELEFONE PANASONIC	TREINAMENTO	R\$ 70,00
108	APARELHO TELEFONE PANASONIC	TREINAMENTO	R\$ 70,00
109	APARELHO TELEFONE PANASONIC	TREINAMENTO	R\$ 70,00
110	COMPUTADOR CPU	OFICINA - PAV. SUPERIOR	R\$ 250,00
111	ESCRIVANINHA MADEIRA	OFICINA - PAV. SUPERIOR	R\$ 120,00
112	PRATELEIRA DE FERRO COM 04 DIVISÕES	OFICINA - PAV. SUPERIOR	R\$ 150,00
113	ARMÁRIO DE FERRO VESTIÁRIO - SUCATA	WC	R\$ 20,00
114	BANCO DE MADEIRA	WC	R\$ 10,00
115	COIFA	COZINHA	R\$ 120,00
116	FOGÃO INDUSTRIAL 06 BOCAS	COZINHA	R\$ 450,00
117	MICROONDAS	COZINHA	R\$ 150,00
118	ESTANTE DE FERRO	COZINHA	R\$ 180,00
119	ARMÁRIO VESTIÁRIO 08 PORTAS	VESTIÁRIO	R\$ 200,00
120	RACK COMPUTADOR	VESTIÁRIO	R\$ 30,00
121	ESCRIVANINHA DE MADEIRA	VESTIÁRIO	R\$ 120,00
122	ESTANTE DE MADEIRA	VESTIÁRIO	R\$ 80,00
NÚMEROS DE ITENS AVALIADOS: 122			R\$ 14.430,00



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DOS VEÍCULOS

Total de Veículos Avaliados: 02

**VEÍCULO N°01****DESCRIÇÃO:****MARCA: HONDA****MODELO: CIVIC LXS FLEX****COR: CINZA****PLACA: EMT 3064****LOCAL: SÃO PAULO SP****ANO DE FABRICAÇÃO: 2009 (MODELO 2010)****ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR**

Mês de referência:	setembro de 2023
Código Fipe:	014049-0
Marca:	Honda
Modelo:	Civic Sedan LXS 1.8/1.8 Flex 16V Aut. 4p
Ano Modelo:	2009 Gasolina
Autenticação	tyvgbbcyyz8q
Data da consulta	terça-feira, 5 de setembro de 2023 17:22
Preço Médio	R\$ 41.324,00



VEÍCULO N°02

**DESCRIÇÃO:****MARCA: HONDA****MODELO: CIVIC LXS FLEX****COR: CINZA****PLACA: EMK 3765****LOCAL: SÃO PAULO SP****ANO DE FABRICAÇÃO: 2009 (MODELO 2010)****ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR**

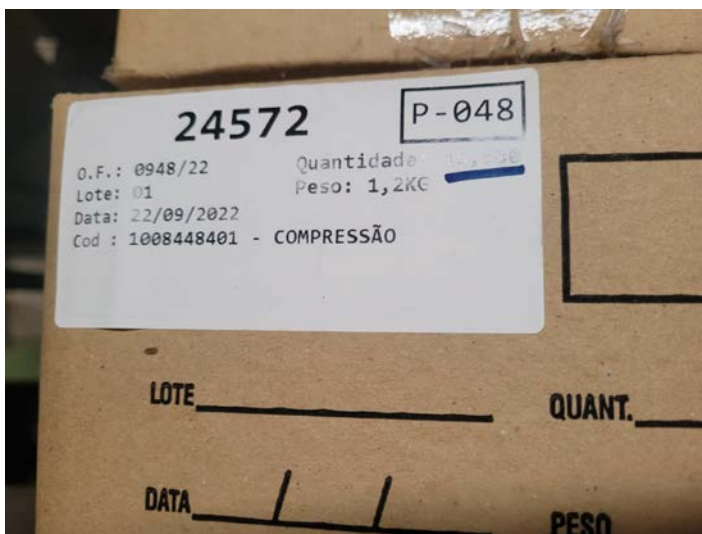
Mês de referência:	setembro de 2023
Código Fipe:	014049-0
Marca:	Honda
Modelo:	Civic Sedan LXS 1.8/1.8 Flex 16V Aut. 4p
Ano Modelo:	2009 Gasolina
Autenticação	tyvgbbcyyz8q
Data da consulta	terça-feira, 5 de setembro de 2023 17:22
Preço Médio	R\$ 41.324,00



ITENS DE ESTOQUE E SUCATA METÁLICA

Em nossa vistoria constatamos a existência de **1.091** (um mil e noventa e uma) **caixas de molas diversas**, além de outros itens de estoque como vergalhões de aço (500 quilos) aproximadamente, conforme relatório fotográfico a seguir:









Importante ressaltar que os itens encontrados no estoque são antigos (alguns datam de 2013), de modo que não é possível atestar a qualidade destes produtos para uma eventual venda, considerando os mesmos pelo preço de sucata metálica a ser venida por quilo.

O valor de **SUCATA METÁLICA** considerou também os componentes metálicos de equipamentos ou mobiliários considerados inaproveitáveis e que não constam dos demais tópicos desta avaliação.

Estimamos o preço da sucata metálica de aço (predominante nos itens arrecadados) com valor médio de R\$ 5,00 / KG (considerando a retirada no local), com uma quantidade prevista de até 8.000 KG.

Então temos:

$$V_{SM} = 8.000,00 \text{ KG} \times \text{R\$ } 5,00$$

$$V_{SM} = \text{R\$ } 40.000,00$$

(quarenta mil reais)



3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-5 da ABNT, procedemos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.	2
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção e manutenção estão relatadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.	1
3	Fontes de Informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares. Para valor de mercado, no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições devem estar relatadas no laudo.	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares. Para valor de mercado, no mínimo dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando. As informações e condições devem estar relatadas no laudo.	Para custo de reedição: uma cotação direta do bem novo similar. Para valor de mercado, um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando. Citada a fonte de informação.	1
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada.	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					6

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos os itens no mínimo no Grau I

Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)



4. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 42 (quarenta e duas) páginas digitadas, 75 (setenta e cinco) fotografias que compõe a memória fotográfica de vistoria dos equipamentos industriais, mobiliários e itens de informática, veículos e itens de estoque e sucata metálica, além de 01 (um) anexo com as documentações que fundamentam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 06 de setembro de 2023.

MARCELO CORDEIRO SANGIOVANNI

CREA Nº 5060368556

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP nº 6.314

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio - Diretor

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.

CNPJ 11.129.545/0001-19

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça nº TJSP 5.903



ANEXO 01

ESTUDO NOVOS CONCEITOS DE DEPRECIÇÕES PARA MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Estudo publicado pelo IBAPE Nacional

**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee**UPAV**-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación**NOVOS CONCEITOS DE DEPRECIAÇÕES PARA
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS****Coordenação:****Osório Accioly Gatto****Elaboração:****Marcos Augusto da Silva****Colaboração:****Rosana Akemi Murakami****Agnaldo Calvi Benvenho****Carlos Eduardo Cardoso****Mário Lucas Gonçalves Esteves****Frederico Correia Lima Coelho****Revisão:****Octavio Galvão Neto**



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

1 – APRESENTAÇÃO

O **IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Entidade Federativa Nacional**, instituição sem fins lucrativos, congrega entidades atuantes nas áreas de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia em diversas Unidades da Federação. Dentre seus objetivos destacam-se ações visando o aprimoramento, divulgação e transmissão do conhecimento técnico.

É filiado às mais importantes entidades internacionais dedicadas ao segmento de avaliações: **UPAV**¹ – União Pan-americana de Associações de Avaliação e o **IVSC**² Conselho Internacional de Normas de Avaliação, organismos voltados para a difusão do conhecimento técnico e normalização nos âmbitos continental e global.

O presente Estudo foi elaborado com o intuito de disponibilizar engenheiro avaliador ferramentas de trabalho que traduzam a realidade do mercado quanto a depreciação de bens móveis e que conceitualmente estejam alinhadas ao Estudo de Vidas Úteis de Máquinas e Equipamentos publicado pelo **IBAPE-SP**.

Desenvolvido pelos Eng^{os}. Marcos Augusto da Silva e Osório A. Gatto, pós-graduados em Avaliações e Perícias de Engenharia e filiados ao **IBAPE-SP**, estes Novos Conceitos contam com a colaboração de Agnaldo Calvi Benvenho, Carlos Eduardo Cardoso, Mário Lucas Gonçalves Esteves, Frederico Correia Lima Coelho e Rosana Akemi Murakami; e com a revisão de Octavio Galvão Neto.

Todos os estudos foram elaborados observando-se os comportamentos de máquinas e equipamentos usados e à venda, o que propiciou a geração de uma curva de depreciação que mede os valores de reposição de mercado para equipamentos em bom estado de conservação, uma vez que o equipamento ao ser colocado a venda usualmente recebe uma manutenção ou pequena reforma.

¹UniónPanamericana de Asociaciones de Valuación.

²InternationalValuation Standards Council.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

2 – OBJETIVO

O presente trabalho possui como objetivo principal apresentar um conceito de depreciação que esteja correlacionado ao Estudo de Vidas Úteis de Máquinas e Equipamentos, publicado pelo IBAPE-SP em setembro/2007 no Livro Engenharia de Avaliações – Editora PINI, e que se constitua de uma ferramenta de trabalho atualizada que melhor represente a realidade de mercado.

Preenche uma importante lacuna em razão da ausência de referências atualizadas quanto à classificação de vidas úteis de máquinas e equipamentos contemporâneos à publicação. As vidas contempladas neste estudo são representadas em anos e são válidas para condições normais de uso e manutenção.

Para o desenvolvimento deste novo conceito de depreciação a metodologia utilizada foi a de inferir curvas de depreciações, modeladas através de dados de mercado (bens novos e usados), a partir de uma amostragem de 850 máquinas e equipamentos, coletados em um período de 03 meses, condição que visou afastar a influência de variações de preços no tempo.

Um dos grandes méritos desta abordagem reside exatamente no fato de apoiar-se em constatações, visto que as curvas de depreciações existentes são teóricas e baseadas em modelos matemáticos. Ressalte-se também que não é objetivo dos autores criticar outros modelos, mas apenas oferecer uma nova alternativa.

“Novos conceitos de depreciação de máquinas e equipamentos” foi demonstrado no COBREAP de 2009 em São Paulo e no Encontro de Avaliadores Pan-americano em Bogotá, tendo sido recomendado como modelo para utilização nas avaliações.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

3 – HISTÓRICO DAS DEPRECIAÇÕES

A seguir apresentamos um breve histórico das depreciações comumente utilizadas nas avaliações de máquinas, equipamentos e demais bens móveis.

Curvas de Depreciação mais utilizadas:

- **Linha Reta**
- **Ross-Heidecke**
- **Cole**
- **Valor Decrescente**
- **Índice de Criticidade**
- **Curvas de lowoa, R₂,R₃, L₀, L₂**
- **Caires**

Dentre estas destacam-se,:

Método da Linha Reta

$$\frac{D_x}{x} = \frac{V_d}{n}$$

onde :

D = depreciação na data da avaliação

V_d = valor depreciável

n = vida útil

x = idade do bem

O conceito da linha reta, que por definição é linear, não pondera o estado de conservação, impõe o ajustamento do valor residual e permitindo ainda que seja ajustado o valor da depreciação inicial.

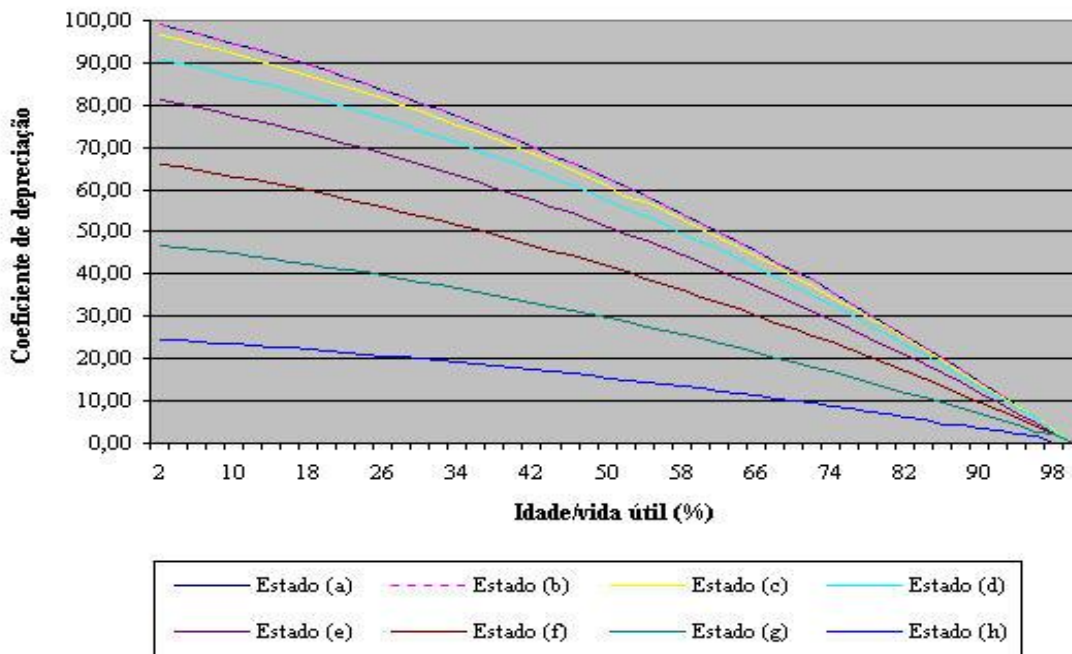


INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

Método Ross-Heidecke



A Curva de Ross, ajustada a partir da parábola de Kuentzle, pondera os estados de conservação de Heideck.

Como se observa na sua curva ilustrativa, não está contemplado o valor residual ao fim da vida útil, que deve ser aplicado, conforme demonstrado no Estudo Valores de Venda do IBAPE-SP.

A curva de Ross-Heideck é de uso corrente na avaliação de benfeitorias civis, não sendo usualmente considerada para máquinas e equipamentos.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

Método de Cole

Também conhecido como método da série, estabelece a depreciação empírica em cada período como sendo igual ao produto da depreciação total pelos elementos da série (sendo N o número de períodos, geralmente anual):

$$\frac{N}{1+2+3+\dots+N}, \frac{N-1}{1+2+3+\dots+N}, \frac{N-2}{1+2+3+\dots+N}, \frac{1}{1+2+3+\dots+N}$$

A base fixa é igual ao valor da depreciação total $D_t = V_n - V_r$

O valor de cada depreciação periódica é obtido multiplicando-se cada elemento da série pela depreciação total (Dt).

Depreciação no período:

$$D_p = \frac{2(V_o - V_r)}{n(n+1)}$$

onde:

D_p = fator ou parcela de depreciação anual

V_o = valor de aquisição novo

V_r = valor residual (variando de 5% a 20% aproximadamente de V_o)

n = vida útil em anos

Depreciação acumulada:

$$D_a = \frac{x(2n-x)D_p}{2}$$

D_a = depreciação acumulada no período

x = idade atual

Valor do bem no estado (V) é dado pela diferença entre o valor novo (V_n) pelo valor depreciado acumulado (D_a):

$$V_x = V_o - D_a$$

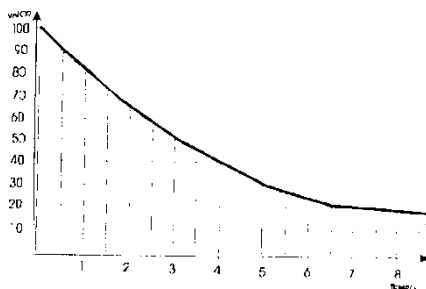


INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

Verifica-se que neste método a depreciação nos primeiros períodos é maior que a dos últimos, refletindo a realidade prática.



Criticidade

O **Índice de Criticidade** representa “o percentual que deve ser aplicado em manutenção, de modo a permitir o funcionamento de uma instalação com **ÍNDICES DE DISPONIBILIDADE COMPATÍVEIS COM O EMPREENDIMENTO**”.

A Depreciação física será calculada com os valores de criticidade (corrigida ou não) por meio do modelo:

$$V_{dep} = \frac{V_{novo}}{\left[1 + \frac{C}{100}\right]^n}$$

Onde:

n = é o número de anos de operação

C = é a criticidade máxima do período, conforme a tabela

Variáveis	Índice de Criticidade (*)
Complexidade Tecnológica	0 a 2
Importância do equipamento	0 a 3
Equipamento nacional ou importado (sem SAV)	0 a 1
Taxa de falhas	0 a 2
Tempo de operação / Jornada de Trabalho	0 a 2
Montante do Investimento	0 a 2
	Σ

(*) Os valores dos Índices de Criticidade poderão ser corrigidos em função de dados disponíveis da manutenção praticada



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

Hélio de Caires

O critério de depreciação usado no trabalho concebido por Hélio Roberto Caires, largamente utilizado, considera que a depreciação é uma função dependente de idade (t), práticas de manutenção (μ), regime de trabalho (τ), vida útil esperada (η) de acordo com a fórmula:

$$D(t, \mu, \tau, \eta) = \frac{A}{1 + B e^{\phi(\mu, \tau) * C * (t/\eta)}}$$

Onde:

A = 1,347961431

B = A-1

C = 3,579761431

e = 2,7182

$$\phi(\mu, \tau) = 0,853081710 e^{0,067348748 \tau - 0,041679277 \mu - 0,001022860 \tau \mu}$$

“τ” Fator de trabalho: tem a função de levar em conta as condições de carga de trabalho do equipamento tais como: regime contínuo, intermitente, constantes acionamentos e paradas, rotação alta e/ou baixa, sub ou super utilização em relação às condições de projeto, temperaturas e ambiente corrosivo, etc.). Este item é pontuado de acordo com a tabela a seguir:

Fator de Trabalho (τ)	
Nulo	0
Leve	5
Normal	10
Pesado	15
Extremo	20



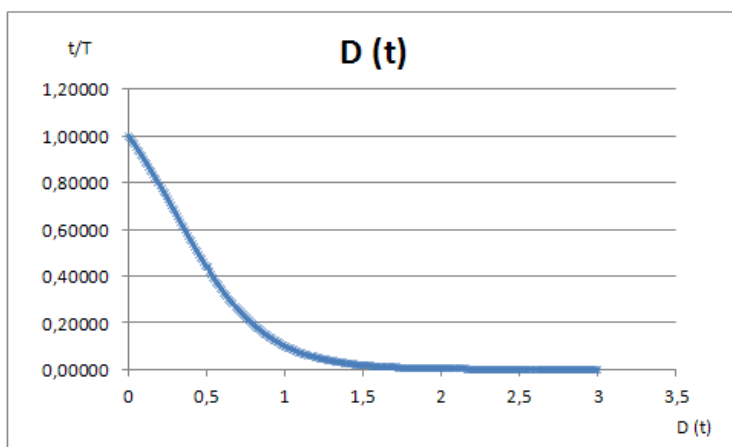
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

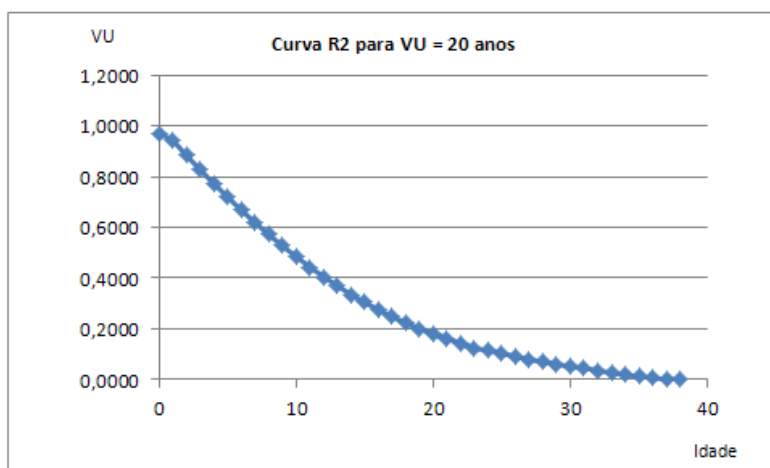
FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

“ μ ” Fator de Práticas de Manutenção: leva em conta o regime e manutenção aplicado aos equipamentos tais como sem manutenção, com manutenção corretiva, manutenção preventiva e manutenção preditiva, com equipe própria, terceirizada ou externa. O fator de práticas de manutenção é pontuado de acordo com a tabela a seguir.

Práticas de Manutenção (μ)	
Inexistente	0
Deficiente	5
Normal	10
Rigorosa	15
Perfeita	20



Curvas de Iwoa - R3, R2, L0 , L2





INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

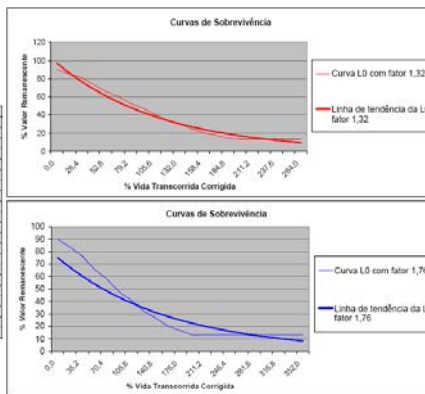
A partir da expertise acumulada pelo desenvolvimento de inúmeros trabalhos na área de Avaliações Patrimoniais, a Mercatto Assessoria e Avaliações adotou a **Curva L₀** para o desenvolvimento dos seus trabalhos, realizando um ajuste para permitir uma depreciação inicial, que é claramente observada no mercado, e a utiliza com bons resultados há mais de 10 anos, reproduzidas aqui como exemplo, as curvas de depreciação para 10 e 25 anos.

Curva – Vida Útil 10 Anos

Cálculo das depreciações de Máquinas e Equipamentos Curva L₀

10 anos							
Idade	IVV ¹ 1,32	IVV ² 1,76	Fator 1,32	Fator 1,76	F. Depr. 1,32	F. Depr. 1,76	
0	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000	0,96
1	0,132	0,176	0,132	0,176	0,868	0,824	0,84
2	0,264	0,352	0,264	0,352	0,736	0,648	0,76
3	0,396	0,528	0,396	0,528	0,604	0,512	0,68
4	0,528	0,704	0,464	0,624	0,472	0,368	0,58
5	0,660	0,880	0,332	0,448	0,340	0,256	0,48
6	0,792	1,056	0,200	0,272	0,208	0,164	0,41
7	0,924	1,232	0,068	0,096	0,076	0,052	0,32
8	1,056	1,408	0,000	0,000	0,000	0,000	0,27
9	1,188	1,584	0,000	0,000	0,000	0,000	0,20
10	1,320	1,760	0,000	0,000	0,000	0,000	0,16
11	1,452	1,936	0,000	0,000	0,000	0,000	0,13
12	1,584	2,112	0,000	0,000	0,000	0,000	0,13
13	1,716	2,288	0,000	0,000	0,000	0,000	0,13
14	1,848	2,464	0,000	0,000	0,000	0,000	0,13
15	1,980	2,640	0,000	0,000	0,000	0,000	0,13
16	2,112	2,816	0,000	0,000	0,000	0,000	0,13
17	2,244	2,992	0,000	0,000	0,000	0,000	0,13
18	2,376	3,168	0,000	0,000	0,000	0,000	0,13
19	2,508	3,344	0,000	0,000	0,000	0,000	0,13
20	2,640	3,520	0,000	0,000	0,000	0,000	0,13

Vu = 10 anos
 F = 1,32 e 1,76
 F = 0,02

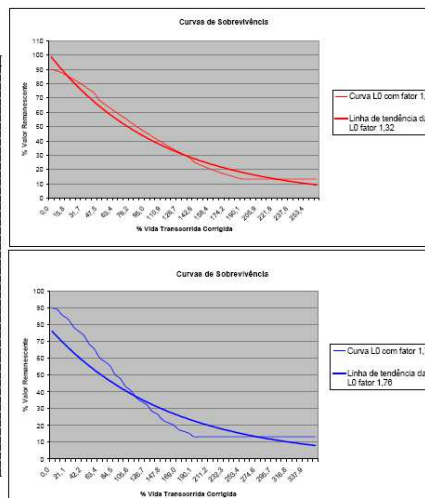


Vida Útil – 25 anos

Cálculo das depreciações de Máquinas e Equipamentos Curva L₀

25 anos							
Idade	IVV ¹ 1,32	IVV ² 1,76	Fator 1,32	Fator 1,76	F. Depr. 1,32	F. Depr. 1,76	
0	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000	0,96
1	0,093	0,124	0,093	0,124	0,907	0,876	0,88
2	0,186	0,248	0,186	0,248	0,814	0,792	0,84
3	0,279	0,372	0,279	0,372	0,721	0,700	0,76
4	0,372	0,496	0,372	0,496	0,628	0,607	0,68
5	0,465	0,620	0,465	0,620	0,535	0,514	0,58
6	0,558	0,744	0,465	0,620	0,442	0,421	0,48
7	0,651	0,868	0,465	0,620	0,349	0,328	0,41
8	0,744	0,992	0,465	0,620	0,256	0,235	0,32
9	0,837	1,116	0,465	0,620	0,163	0,142	0,27
10	0,930	1,240	0,465	0,620	0,070	0,049	0,20
11	1,023	1,364	0,465	0,620	0,000	0,000	0,16
12	1,116	1,488	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
13	1,209	1,612	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
14	1,302	1,736	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
15	1,395	1,860	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
16	1,488	1,984	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
17	1,581	2,108	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
18	1,674	2,232	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
19	1,767	2,356	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
20	1,860	2,480	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
21	1,953	2,604	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
22	2,046	2,728	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
23	2,139	2,852	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
24	2,232	2,976	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
25	2,325	3,100	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
26	2,418	3,224	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
27	2,511	3,348	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
28	2,604	3,472	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
29	2,697	3,596	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
30	2,790	3,720	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
31	2,883	3,844	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
32	2,976	3,968	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
33	3,069	4,092	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
34	3,162	4,216	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
35	3,255	4,340	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
36	3,348	4,464	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
37	3,441	4,588	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
38	3,534	4,712	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
39	3,627	4,836	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
40	3,720	4,960	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
41	3,813	5,084	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
42	3,906	5,208	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
43	3,999	5,332	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
44	4,092	5,456	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
45	4,185	5,580	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
46	4,278	5,704	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
47	4,371	5,828	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
48	4,464	5,952	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
49	4,557	6,076	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13
50	4,650	6,200	0,465	0,620	0,000	0,000	0,13

Vu = 25 anos
 F = 1,32 e 1,76
 F = 0,02



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/09/2023 às 14:50, sob o número WJMJ23418795234. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017404-38.2023.8.26.0100 e código 10961B47.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

4 – DEPRECIÇÃO PROPOSTA

Desenvolvimento

A ideia de elaborar um Novo Conceito de Depreciações teve como origem e base as seguintes premissas:

- Vincular modelos de depreciação com o Estudo de Vidas Úteis atualizado, validado e publicado (IBAPE – SP);
- A partir das vidas úteis e dos equipamentos cotados no mercado de usados, verifica-se o percentual de perda em relação ao valor do mesmo bem na condição de novo.

Foram realizadas pesquisas abrangendo amostras no mercado de máquinas e equipamentos novos e usados, totalizando 850 bens, contendo os seguintes tipos:

- Máquinas e Equipamentos Agrícolas
- Máquinas Operatrizes
- Equipamentos de Movimentação e Transporte
- Injetoras Plásticas
- Impressoras Gráficas
- Veículos

Os bens em oferta, que constituíram a amostra do trabalho, em sua maioria apresentavam bom estado de conservação e foram agrupados em suas respectivas vidas úteis (10,15, 20 anos), onde foram analisadas as relações entre os valores dos bens novos e usados a venda, gerando os seguintes modelos:



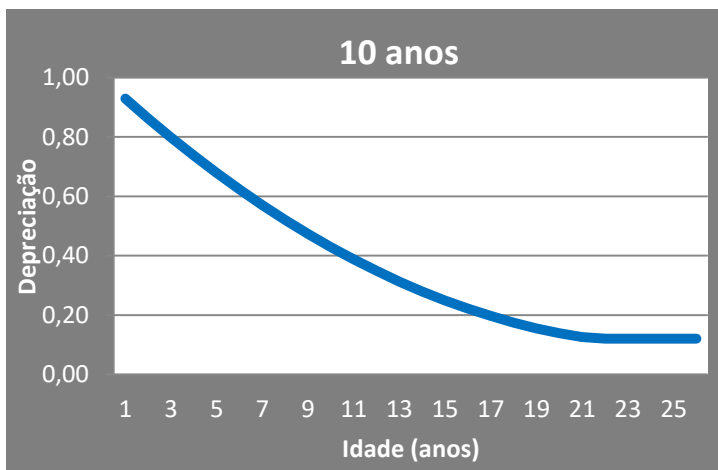
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

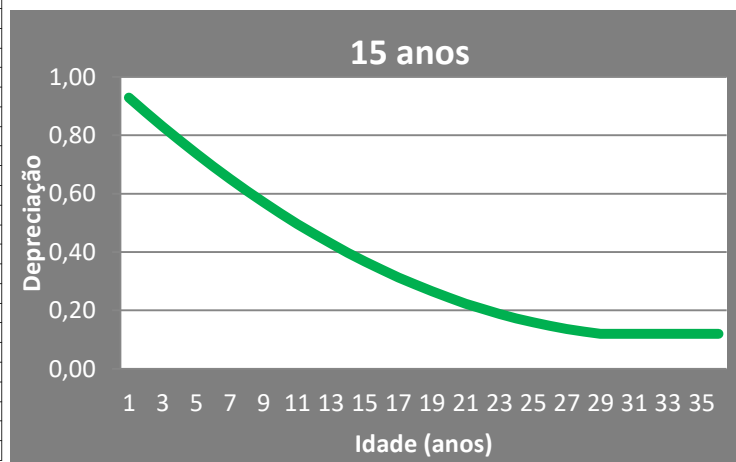
Curva – Vida Útil 10 Anos

Idade (anos)	Deprec.
0	0,93
1	0,86
2	0,80
3	0,74
4	0,68
5	0,62
6	0,57
7	0,52
8	0,47
9	0,43
10	0,39
11	0,35
12	0,31
13	0,28
14	0,25
15	0,22
16	0,20
17	0,17
18	0,16
19	0,14
20	0,13
21	0,12
22	0,12
23	0,12
24	0,12
25	0,12



Curva – Vida Útil 15 Anos

Idade (anos)	Deprec.
0	0,93
1	0,88
2	0,83
3	0,78
4	0,74
5	0,69
6	0,65
7	0,61
8	0,57
9	0,53
10	0,50
11	0,46
12	0,43
13	0,40
14	0,37
15	0,34
16	0,31
17	0,29
18	0,27
19	0,24
20	0,22
21	0,20
22	0,19
23	0,17
24	0,16
25	0,15
26	0,14
27	0,13
28	0,12
29	0,12
30	0,12
31	0,12
32	0,12
33	0,12
34	0,12
35	0,12





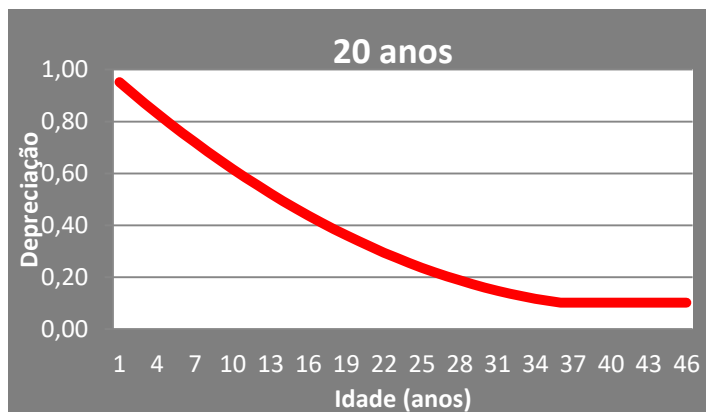
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

Curva – Vida Útil 20 Anos

Idade (anos)	Deprec.
0	0,95
1	0,91
2	0,87
3	0,83
4	0,79
5	0,76
6	0,72
7	0,68
8	0,65
9	0,62
10	0,58
11	0,55
12	0,52
13	0,49
14	0,47
15	0,44
16	0,41
17	0,39
18	0,36
19	0,34
20	0,32
21	0,29
22	0,27
23	0,26
24	0,24
25	0,22
26	0,20
27	0,19
28	0,17
29	0,16
30	0,15
31	0,14
32	0,13
33	0,12
34	0,11
35	0,10
36	0,10
37	0,10
38	0,10
39	0,10
40	0,10
41	0,10
42	0,10
43	0,10
44	0,10
45	0,10



Estas curvas foram consolidadas em um modelo que relaciona a idade transcorrida em função da vida útil do bem (i/v). Desta forma, podem ser usadas para qualquer vida útil prevista sem necessidade de extrapolação.

Como comparação e validação do modelo proposto, apresenta-se a seguir o trabalho desenvolvido pelo Engº Mário Lucas Gonçalves Esteves (Engenheiro Mecânico pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais), denominado DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL TOTAL E VALOR RESIDUAL DE UM BEM UTILIZANDO A REGRESSÃO LINEAR.

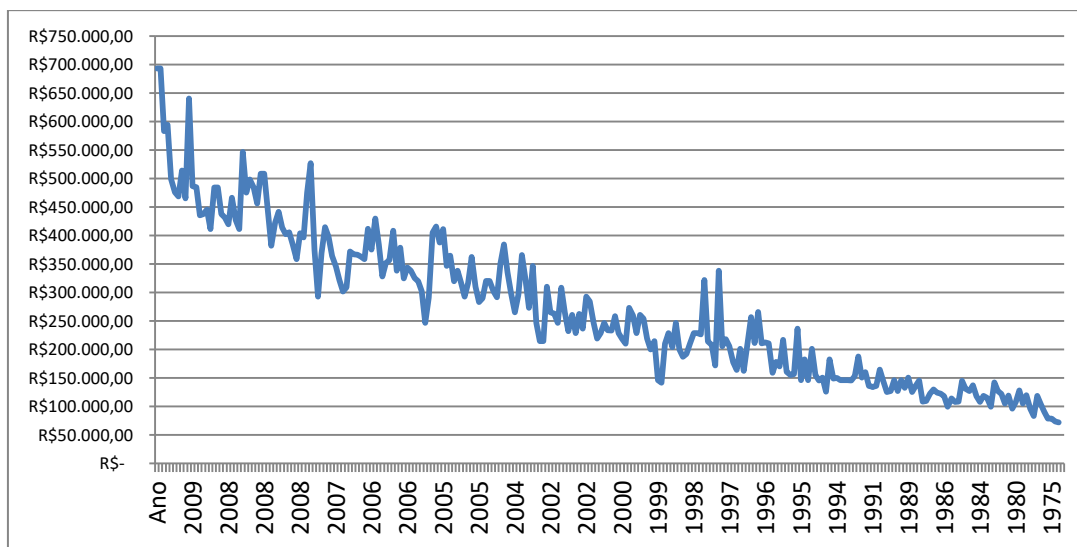


INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

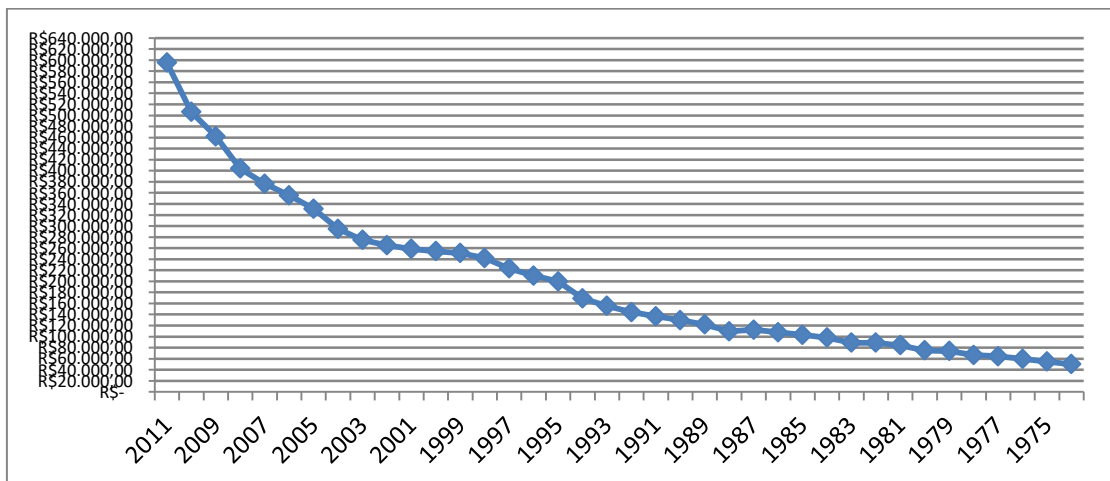
(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

A partir de uma ampla pesquisa contemplando uma amostra de 304 (trezentos e quatro) máquinas motoniveladoras Caterpillar modelo 140 foi obtida a seguinte curva.



Após a regressão, adotando-se o modelo mais aderente, a curva resultante foi a seguinte:



Neste trabalho estima-se que para uma vida útil de 20 anos o Valor Residual é de cerca de 20%. Se for considerada uma vida útil de 15 anos, o resultado será de 30%. A forma da depreciação inicial mais acentuada e os valores residuais apontados mostram-se aderentes ao presente Estudo.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

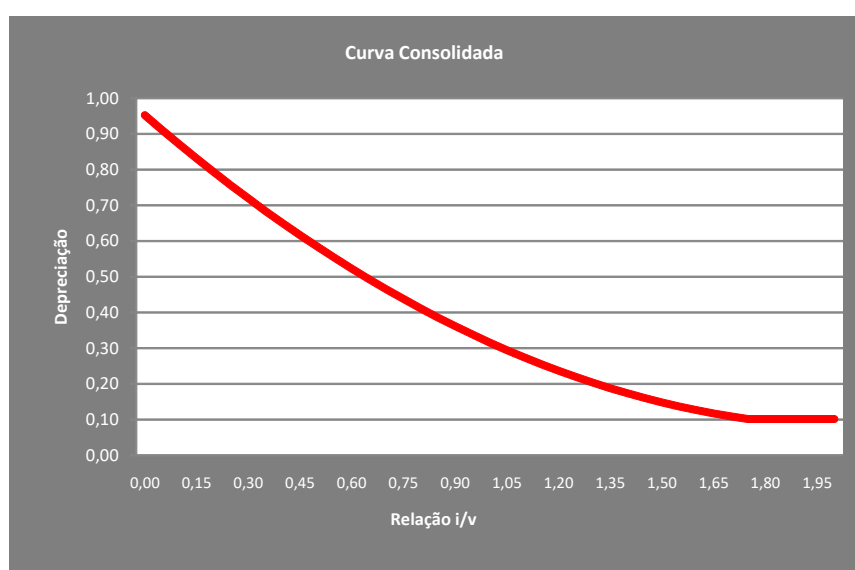
FILIADO: IVSC-International Valuation Standards Committee

UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

5 – CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir a curva consolidada (relação idade transcorrida / vida útil), que ora é proposta para uso em casos de equipamentos **em bom estado de conservação** ou submetidos a pequenas reformas;

i/v	Depreciação Bom Estado
0,00	0,95
0,05	0,91
0,10	0,87
0,15	0,83
0,20	0,79
0,25	0,76
0,30	0,72
0,35	0,68
0,40	0,65
0,45	0,62
0,50	0,58
0,55	0,55
0,60	0,52
0,65	0,49
0,70	0,47
0,75	0,44
0,80	0,41
0,85	0,39
0,90	0,36
0,95	0,34
1,00	0,32
1,05	0,29
1,10	0,27
1,15	0,26
1,20	0,24
1,25	0,22
1,30	0,20
1,35	0,19
1,40	0,17
1,45	0,16
1,50	0,15
1,55	0,14
1,60	0,13
1,65	0,12
1,70	0,11
1,75	0,10
1,80	0,10
1,85	0,10
1,90	0,10
1,95	0,10
2,00	0,10





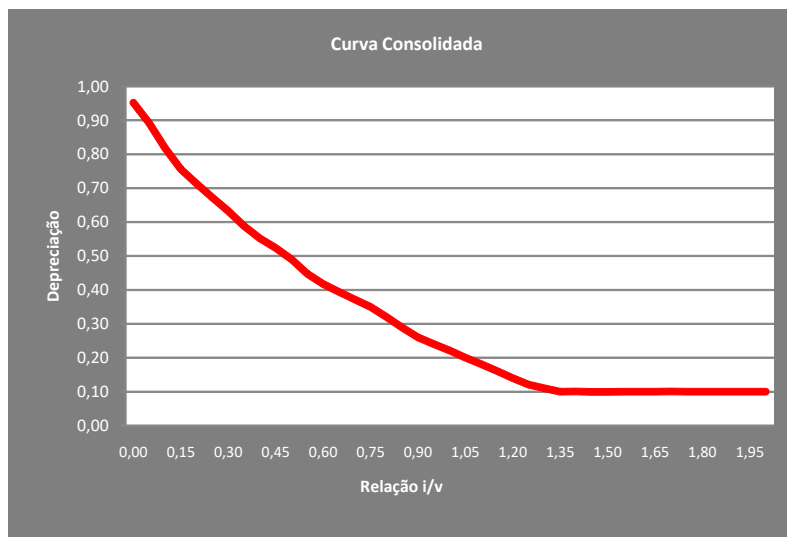
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

Ainda, a partir dos estudos realizados, para máquinas e equipamentos **em estado de conservação regular**, sugere-se a consideração da curva de abaixo reproduzida:

i/v	Depreciação Estado Regular
0,00	0,95
0,05	0,89
0,10	0,82
0,15	0,76
0,20	0,71
0,25	0,67
0,30	0,63
0,35	0,59
0,40	0,55
0,45	0,52
0,50	0,49
0,55	0,45
0,60	0,42
0,65	0,39
0,70	0,37
0,75	0,35
0,80	0,32
0,85	0,29
0,90	0,26
0,95	0,24
1,00	0,22
1,05	0,20
1,10	0,18
1,15	0,16
1,20	0,14
1,25	0,12
1,30	0,11
1,35	0,10
1,40	0,10
1,45	0,10
1,50	0,10
1,55	0,10
1,60	0,10
1,65	0,10
1,70	0,10
1,75	0,10
1,80	0,10
1,85	0,10
1,90	0,10
1,95	0,10
2,00	0,10





INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

(ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

FILIADO: **IVSC**-International Valuation Standards Committee
UPAV-Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación

Observações finais

- Os modelos apresentados representam curvas de depreciação que se aproximam dos modelos de Caires, desde que ponderados os estados de conservação e uso;
- Contemplam o conceito de sobrevida das curvas de Iwoa;
- Já consideram os valores residuais e depreciação inicial;
- Valem apenas para equipamentos em uso, com estados de conservação entre bom e regular;
- Não são recomendados para bens retrofitados;
- Não são recomendados para bens sujeitos à ambientes agressivos;
- Não são recomendáveis para situações em que o bem se encontre em estado de conservação/uso considerado ruim ou com manutenções precárias. Nestes casos deve ser considerada uma significativa redução da relação i/v e adotados outros modelos que apresentem curvas que depreciem de forma mais acelerada.