EXATA

AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Cogeme s&t®

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Imóvel: Estrada Municipal, s/nº , Gleba A2-2B

Jacaré - CABREÚVA - SP

EXATA

AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Roteiro do Laudo

1 INTRODUÇÃO

2 METODOLOGIA

3 SITUAÇÃO

4 CARACTERIZAÇÃO

5 CÁLCULOS

6 CONCLUSÃO

7 ANEXOS

EXATA

AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

1

INTRODUÇÃO

1 INTRODUÇÃO

OBJETIVO

O presente trabalho, detalhado a seguir, refere-se à **Avaliação Patrimonial de Imóvel Urbano Industrial**, realizada com base em dados técnicos, levantados e calculados, de acordo com os critérios consagrados pela Engenharia de Avaliações.

O Laudo resultante é delimitado na íntegra pelas regras e conceitos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Objetivos: Determinação do **valor venal de mercado** e do **valor de venda forçada** do referido **imóvel urbano industrial — Fábrica na Cidade de Cabreúva.**

Imóvel: **Unidade Fabril da COGEME DO BRASIL S/A**

Estr. Municipal, s/nº, Gleba A2-2B
Bairro **Jacaré**, Cidade de **Cabreúva - SP**

Proprietário e Solicitante: **COGEME DO BRASIL S/A**

Data Base da Avaliação: **Dezembro de 2012**

Nota: Para fins de análise e cálculos avaliatórios, tem-se como premissa que a propriedade do imóvel em questão esteja legalmente regularizada e que o mesmo se encontra livre de cauções, hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores e quaisquer outros ônus ou embaraços que prejudiquem a livre comercialização.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

O Laudo de Avaliação do imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- Os avaliadores inspecionaram pessoalmente o imóvel (**Unidade Fabril na Cidade de CABREÚVA**), objeto do presente trabalho.

- Os honorários profissionais dos avaliadores não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Laudo.

- Os avaliadores não têm no presente, nem contemplam para o futuro, interesse algum nos bens objetos desta avaliação.

- Os avaliadores não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

- No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Com as aproximações admissíveis, entendemos que as informações prestadas por terceiros são corretas e confiáveis.

- O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia citada, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.

- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

CONFEA Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia — CREA Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

IEL Instituto de Engenharia Legal

ABNT ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

CERTIFICADO DE VALOR

Com base nos procedimentos técnicos empregados no Laudo de Avaliação Patrimonial e após procedidas às indispensáveis diligências e cálculos, de acordo com as recomendações contidas nas Normas Brasileiras de Avaliação (NBR-14653-2) da ABNT, os avaliadores concluíram pelo seguinte **valor venal de mercado** (à vista) para o **imóvel** situado na **Estr. Municipal, s/nº, Gleba A2-2B, Jacaré, CABREÚVA - SP**, pertencente à **COGEME DO BRASIL S/A**, tendo como referência o mês de **dezembro de 2012**:

VALOR VENAL

TERRENO ..... **R$ 940.000,00**
(Novecentos e quarenta mil reais)

CONSTRUÇÕES e BENFEITORIAS ..... **R$ 11.580.000,00**
(Onze milhões quinhentos e oitenta mil reais)

TOTAL do IMÓVEL INDUSTRIAL ..... **R$ 12.520.000,00**
(Doze milhões quinhentos e vinte mil reais)

São Paulo, 28 de dezembro de 2012.

Arthur Miguel de Bessa Menezes
Responsável Técnico: Arquiteto CREA/RJ nº 1986100666
EXATA - Arquitetura e Avaliações s/c
CREA/RJ nº 1997201835 CNPJ: 36.251.916/0001-61

CERTIFICADO DE VALOR

Com base nos procedimentos técnicos empregados no Laudo de Avaliação Patrimonial e após procedidas às indispensáveis diligências e cálculos, de acordo com as recomendações contidas nas Normas Brasileiras de Avaliação (NBR-14653-2) da ABNT, os avaliadores concluíram pelo seguinte **valor de venda forçada** (à vista) para o **imóvel** situado na **Estr. Municipal, s/nº, Gleba A2-2B, Jacaré, CABREÚVA - SP**, pertencente à **COGEME DO BRASIL S/A**, tendo como referência o mês de **dezembro de 2012**:

VALOR VENAL Integral
(Sob cenário de liquidação forçada)

TOTAL do IMÓVEL INDUSTRIAL ..... R$ 8.826.000,00
(Oito milhões oitocentos e vinte e seis mil reais)

São Paulo, 28 de dezembro de 2012.

Arthur Miguel de Bessa Menezes
Responsável Técnico: Arquiteto CREA/RJ nº 1986100666
EXATA - Arquitetura e Avaliações s/c
CREA/RJ nº 1997201835 CNPJ: 36.251.916/0001-61

EXATA

AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

2

METODOLOGIA

2 METODOLOGIA

Considerações sobre a técnica de Avaliação:

2.1 Além da experiência profissional, os avaliadores não podem deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso e as recomendações das **Normas Brasileiras de Avaliação** da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Com tal procedimento, tem-se as condições necessárias e suficientes para se concluir pelo "VALOR", em avaliação de precisão.

2.2 Segundo definição do Instituto de Engenharia Legal, "VALOR DE MERCADO" é:

"... o preço pelo qual um comprador e um vendedor, ambos desejosos, estão propensos a, num período razoável de tempo, concordar e transacionar, ambas as partes estando plenamente informadas das condições de mercado pertinentes e nenhuma delas sujeita à pressões anormais, necessidades indevidas ou ainda sob constrangimento para agir."

Neste caso, face suas condições específicas, entendem os avaliadores pela utilização do método a seguir enunciado:

2.3 Método de Custo

Neste método, também denominado de **Reprodução ou Reposição**, o valor da propriedade é a conseqüência da soma das parcelas básicas: o valor do **terreno**, das **benfeitorias** e do **fator de comercialização**.

2.3.1 Valor do Terreno

Valor unitário justificado, obtido pela aplicação de metodologia apropriada para o caso: **Método Comparativo**. Determinação do valor de um terreno pela sua comparação direta com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes. No processo comparativo o cálculo é precedido pela homegeneização dos valores pesquisados, classificação dos elementos e estudo estatístico.

Esses "dados de mercado" devem ser entendidos como dados de vendas efetuadas, dados de ofertas de vendas ou dados decorrentes de desapropriação ou de outras ações judiciais.

2.3.2 Valor das Benfeitorias

Obtido a partir do custo unitário de de construções assemelháveis, fornecido pelo **SINDUSCON-SP**, adequando-o para o imóvel avaliando face a sua idade aparente, estado de conservação e particularidades construtivas.

2.3.3 Fator de Comercialização

Parcela percentual acrescida aos dois valores anteriores, constante nas recomendações das Normas da ABNT:

Esta parcela corresponde à "vantagem de uso ou renda do conjunto pelo prazo necessário à sua montagem". Ou, alternativamente, engloba as despesas financeiras do investimento no decorrer da montagem do negócio, compensação de riscos do empreendimento, custos administrativos legais e o lucro normal do investidor."

2.3.4 **Procedimentos Gerais**: A boa aplicação de método comparativo, aplicável ao terreno neste caso, exige uma seqüência de procedimentos, tais como:

A) vistoria e caracterização do imóvel avaliando;

B) definição de uma área homogênea para a pesquisa de valores de imóveis que servirão como referência de mercado;

C) pesquisa de uma amostra de valores;

D) tratamento preliminar dos valores pesquisados visando a obter:

- equivalência financeira (valores à vista)
- equivalência no tempo (referidos à data da avaliação)
- correção devida pela natureza da fonte de informações;

E) homogeneização dos valores pesquisados, por suas características comerciais e técnicas;

F) tratamento estatístico dos dados homogeneizados, para aceitação da amostra com determinação do grau de confiança;

G) estimativa da média dos valores observados e da faixa de fixação aceitável para o valor final estimado, dentro de um intervalo de confiança pré-definido.

2.4 Nível de Precisão: Normal (Grau II)

(De acordo com os preceitos da **NBR-14653-2 da ABNT**)

Neste nível os elementos que contribuem para formar a convicção de valor estão indicados de forma sintética, respeitando os seguintes requisitos:

A) quanto à atualidade dos elementos;

B) quanto à semelhança dos elementos com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à situação, destinação, forma e grau de aproveitamento, características físicas e ambiência devidamente verificadas;

C) quanto à confiabilidade do conjunto de elementos assegurada por:

- homogeneidade dos elementos entre si;
- contemporaneidade;
- número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco;

D) quando do emprego de mais de um método, o valor final deverá estar contido entre os valores extremos encontrados.

2.5 Valor de Liquidação Forçada

(De acordo com os preceitos da **NBR-14653 da ABNT**)

"3.30 - **Liquidação forçada**: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado."

"11.5 - **Liquidação ou venda forçada**: Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no Laudo de Avaliação o valor para liquidação forçada, para um certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados."

O valor de liquidação (ou venda) forçada é identificado como valor presente de um fluxo de caixa, **descontado** ao custo de oportunidade do proprietário do bem, observadas as peculiaridades de cada caso e outros descontos inerentes à **exclusão de tempo de espera** e trâmites normais da oferta.

O horizonte do fluxo de caixa corresponde ao prazo esperado de absorção pelo mercado em condições normais, inclusive de preço.

A receita é alocada no último período do fluxo de caixa e corresponde ao valor de mercado do bem, identificado pelo avaliador através de trabalhos avaliatórios.

As despesas correspondentes aos custos de manutenção (vigilância, água, energia elétrica, cotas condominiais) custo de licitação e gerenciamento, impostos e outros, também são alocadas no fluxo de caixa.

Nem sempre a adoção do valor de liquidação forçada é realmente necessário, pois:

* o imóvel pode ser único e disputado por vários compradores de "peso";
* o comprador "se apaixonou" pelo imóvel;
* o comprador tem interesse em pagar o valor ofertado;
* para a finalidade a que se destinará o imóvel, o comprador conclui que pode pagar, inclusive, valor maior que o de mercado para o imóvel;
* o investidor não tem pressa na utilização / incorporação do imóvel e pode esperar a sua valorização no patamar do que pagou.

2.6 Fontes de Consulta

- Normas Brasileiras de Avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

  Procedimentos Gerais: NBR.14.653-1:2004
  IMÓVEIS URBANOS: NBR.14.653-2:2004
  IMÓVEIS RURAIS: NBR.14.653-3:2004
  Máquinas, equip., instal. e bens industriais: NBR.14.653-5:2004

- Ordem de Serviço - IAPAS / SEP - Nº 33 de 17 de janeiro de 1986.

- Instrução Normativa nº 01, de 26 de Fevereiro de 1993, da SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, publicada no D.O. de 01 de Março de 1993.

- Manual de Avaliação - Conceitos e Metodologias de Avaliação Técnica de Imóveis, Anexo da Orientação Normativa: "ON-GEADE-004" da SPU - Secretaria do Patrimônio da União, de 25/02/2003.

- "Princípios de Engenharia de Avaliações", obra literária do engenheiro Alberto Lélio Moreira, Editora PINI.

- "Curso Básico de ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES", obra literária do engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, Editora PINI.

EXATA

AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

3

SITUAÇÃO

3 SITUAÇÃO

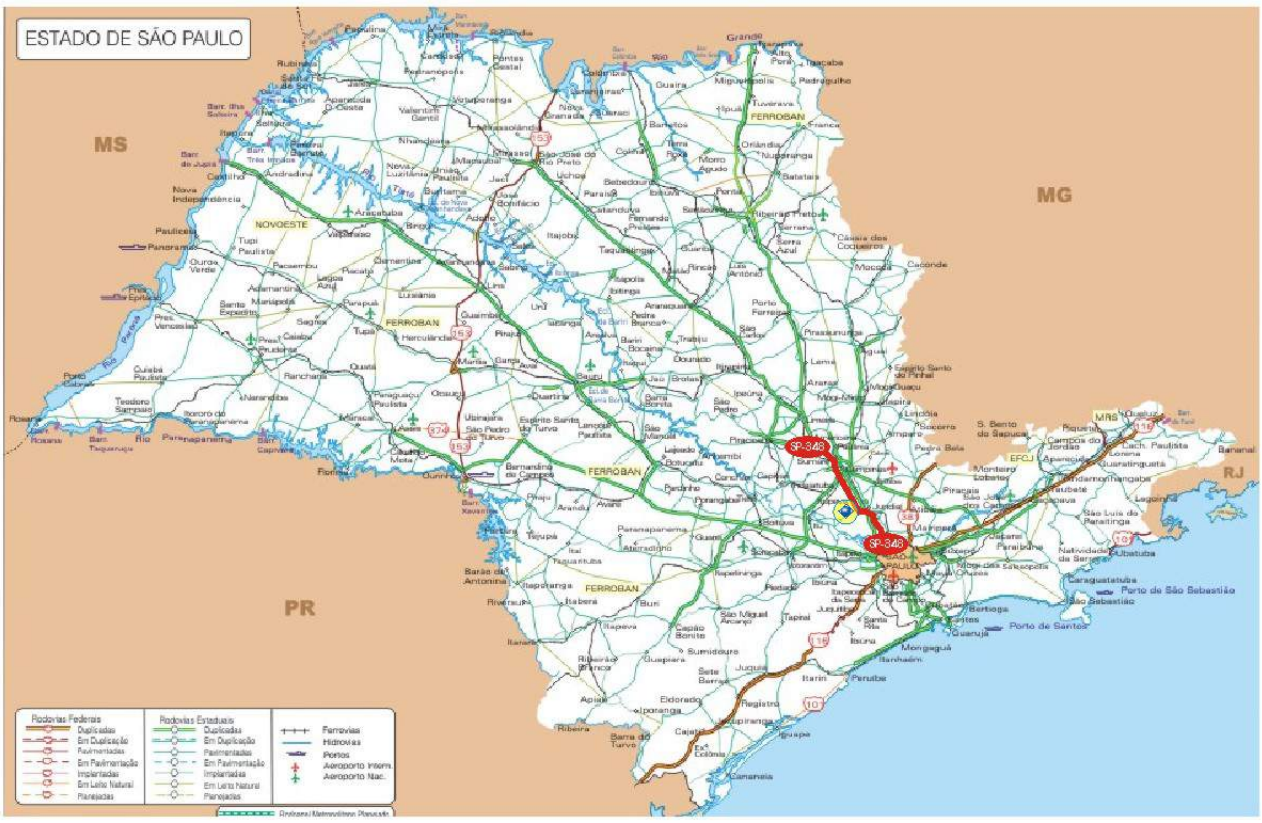
Vista do acesso à Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), a partir das vias marginais da capital paulista.

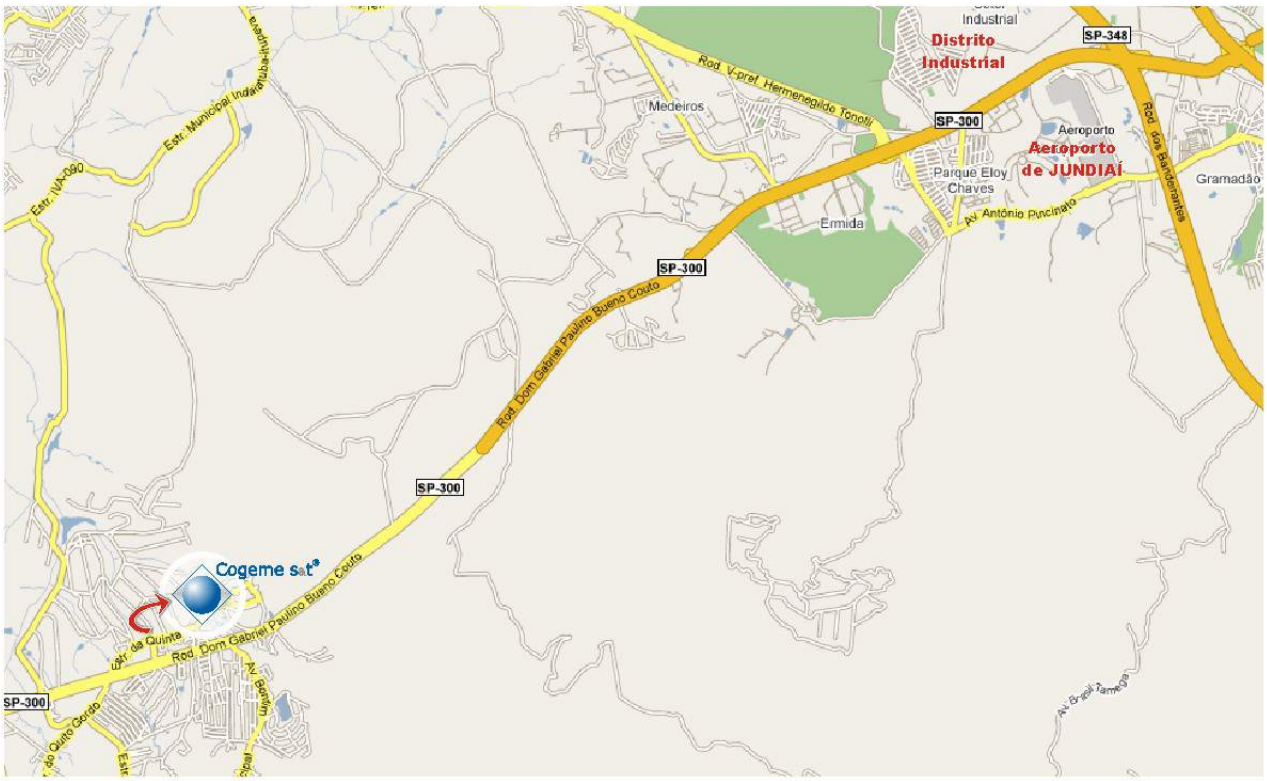
O **imóvel industrial** em questão está localizado no **interior do Estado de SÃO PAULO**, no município de **CABREÚVA**, próximo também à cidade de JUNDIAÍ. O acesso preferencial, a partir da capital paulista, é feito pela **Rodovia dos BANDEIRANTES (SP-348)**.

É uma região de altíssimo potencial, muito valorizada, de grande atividade econômica no País, vinculada ao **epicentro industrial e comercial** do Estado, ao redor no núcleo paulista.

Vista panorâmica de trecho da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348).

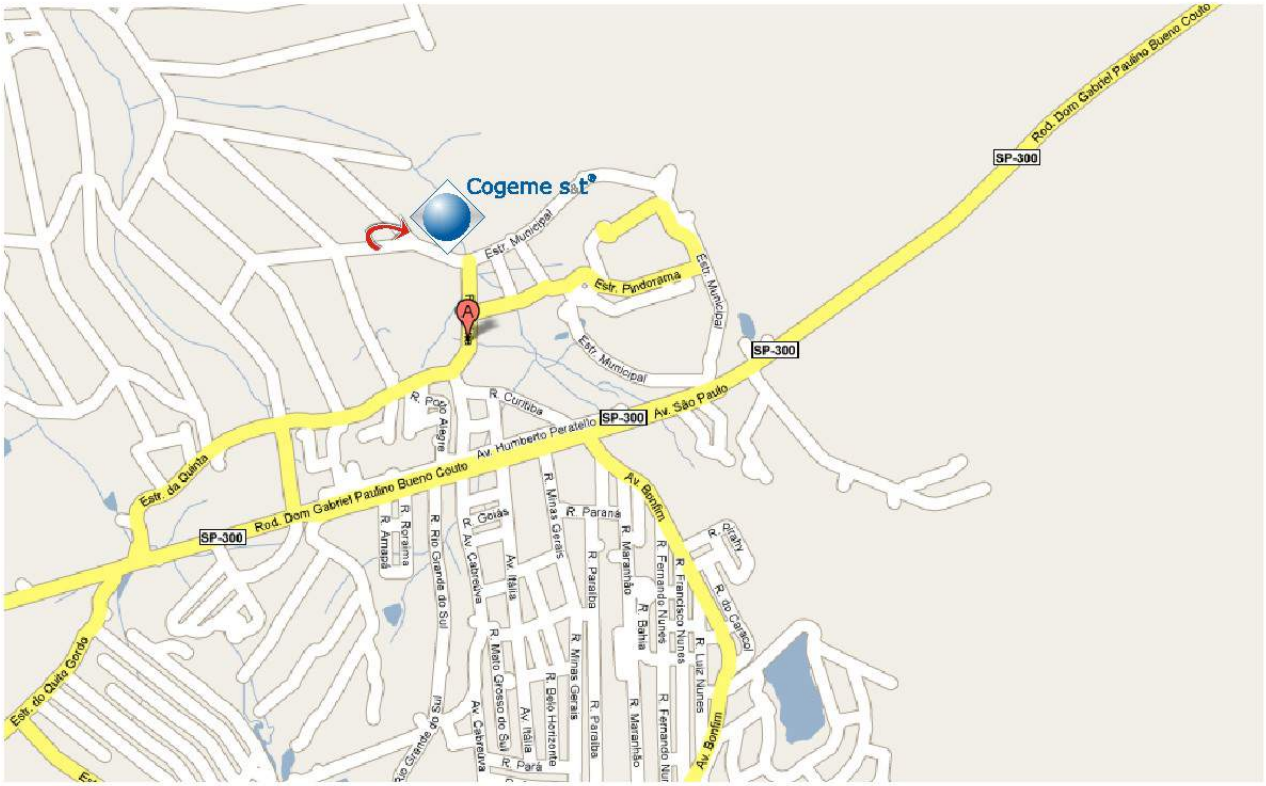
A **Rodovia dos Bandeirantes (SP-348)** é uma estrada moderna, bem ampla e asfaltada, devidamente sinalizada, em ótimas condições, com várias pistas de rolamento nos dois sentidos. O **tráfego é bastante intenso** nesta rodovia, pois liga a Cidade de São Paulo aos grandes pólos econômicos do interior do Estado, como: Jundiaí, Campinas, Americana, entre outros. A **excelente manutenção** da pista, acostamentos, iluminação e segurança é custeada pelos pedágios em vários trechos.



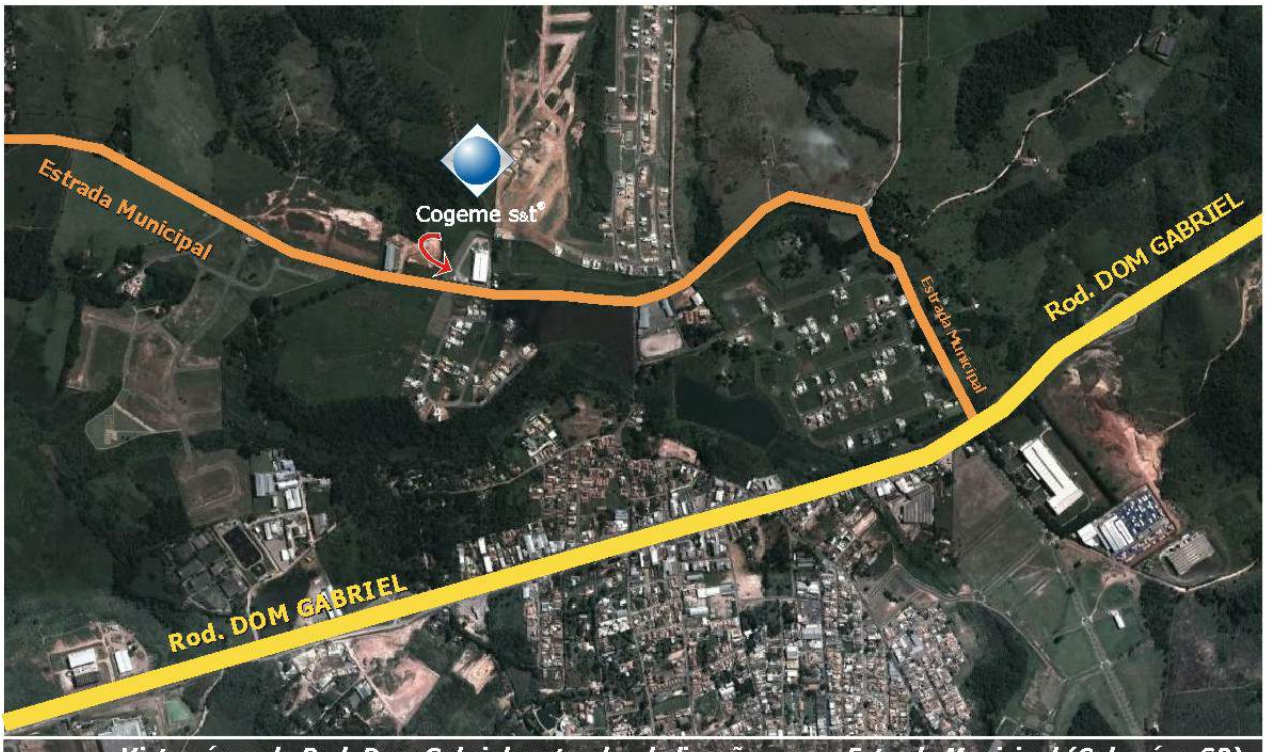


A **localização do imóvel** facilita muito a logística, bem **próxima a importantes eixos e pontos de distribuição.** A partir de uma saída (p/direita) no **Km59 da Rod. dos Bandeirantes**, segue-se pela **Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto**, atravessando um trecho do **Distrito Industrial**, próximo ao **Aeroporto de Jundiaí.** Em seguida, vira-se novamente **à direita no Km 78** da Rodovia **SP-300** (Dom Gabriel) e chega-se na **Estrada Municipal**, onde fica o imóvel avaliando, próximo ao Residencial Pindorama.

Vista geral de trecho da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348), destacando suas diversas pistas.



A **Unidade Fabril da COGEME - Brasil**, está situada numa área mista do Município de **Cabreúva**, onde existem algumas indústrias específicas, lado a lado, em harmonia com áreas residenciais, sobretudo condomínios horizontais. A ligação direta da Estrada Municipal com a Rodovia Dom Gabriel e a Rodovia dos Bandeirantes, determina uma **excelente situação logística** para **escoamento dos produtos** aos principais centros consumidores nacionais e/ou exportação.



Vista aérea da Rod. Dom Gabriel no trecho de ligação com a Estrada Municipal (Cabreúva-SP).

Vista aérea mostrando o terreno da COGEME em trecho da Estrada Municipal.

A **região** apresenta relevo variado, levemente ondulado, limitada pela Serra do JAPI. As áreas próximas à Estrada Municipal e à Rodovia Dom Gabriel são relativamente planas, estando em situação de ligeiro aclive ou declive em relação às vias de acesso.

A **ocupação** é predominatemente **horizontalizada**, havendo ainda **extensas áreas livres**, o que configura ainda uma baixa densidade ao local.

Vista geral de trecho da Estrada Municipal, situado defronte ao imóvel em questão.

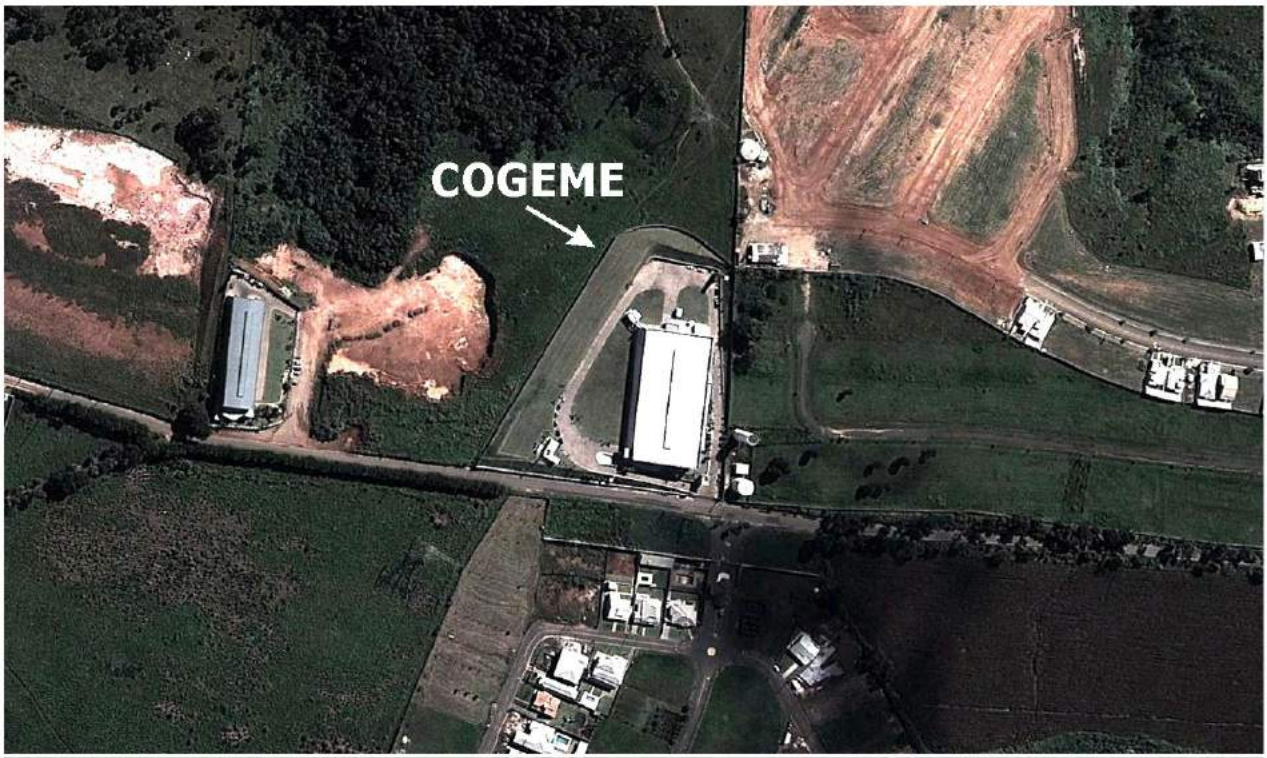
Vista parcial de área livre em trecho próximo, mostrando outra Indústria ao fundo.

A **Estrada Municipal** é um eixo secundário que distribui e divide **áreas industriais e residenciais**, apresentando ainda **longos trechos desocupados** e num nível que permite uma visão geral do bairro, facilitada pela ocupação predominatemente horizontal.

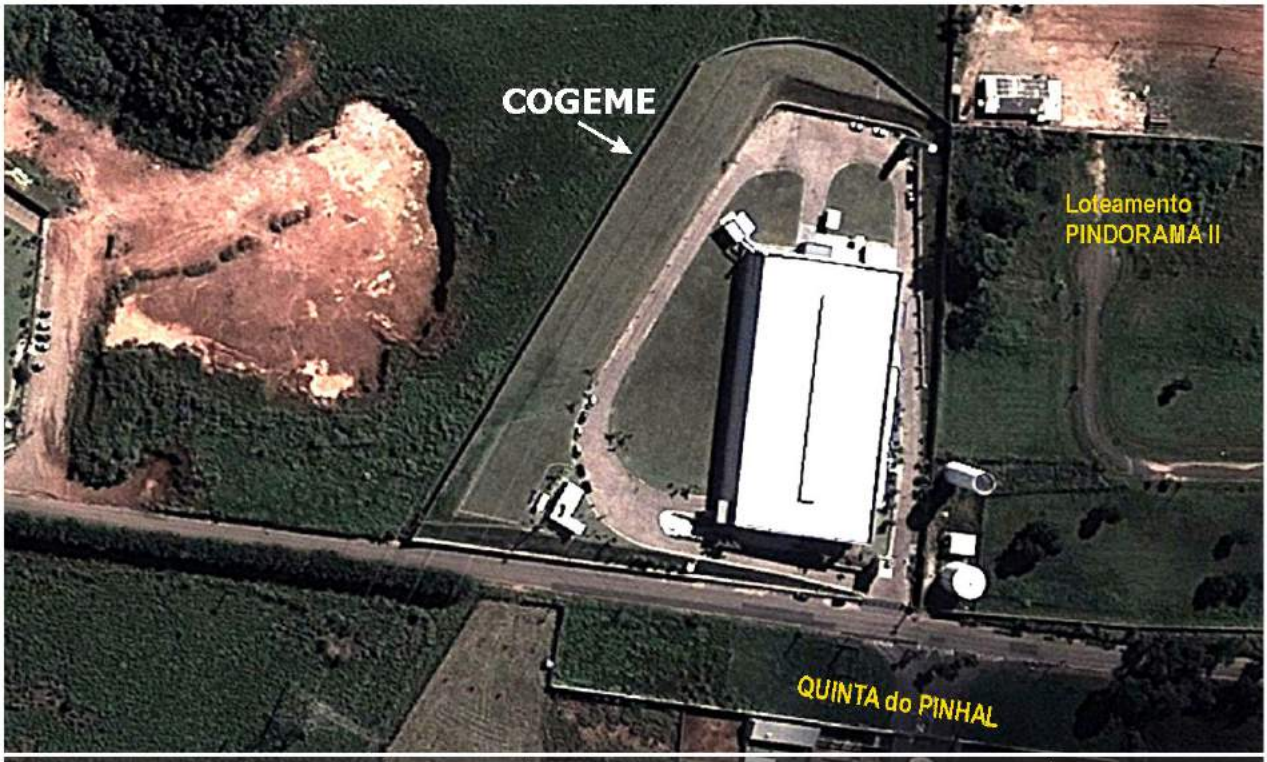
Trecho defronte ao imóvel da COGEME, mostrando a sequência da Estrada Municipal.

Acesso principal ao Condomínio QUINTA do JAPI, em frente ao imóvel avaliando.

A **circunvizinhança do imóvel industrial da COGEME** é marcada pela presença de alguns condomínios residenciais, alguns já implantados com várias moradias e outros ainda sendo loteados. Tal fato originou um **entorno** bastante **característico**, com muitas casas térreas, conferindo um **destaque particular ao bloco** monolítico do **galpão principal** deste imóvel. As demais fábricas ficam em quarteirões distantes.



Vista aérea do imóvel da COGEME e trecho da Estrada Municipal.



Vista aérea do imóvel da COGEME e acessos aos condomínios vizinhos.

As **vias** são arborizadas e iluminadas e possuem todo o sistema de **infra-estrutura básico**, como: água, esgoto, energia elétrica, telefones, coleta de lixo, serviços postais, limpeza e conservação viária.

O sistema de **transporte coletivo** é exclusivamente **rodoviário** através de algumas linhas de ônibus locais e inter-municipais.

Vista parcial da frente do imóvel e do trecho equivalente da Estrada Municipal.

Vista do acesso ao interior do terreno, a partir da Estrada Municipal.

Seqüência da Estr. Municipal, na direção de Itupeva, avistando parte do muro do imóvel.

Trecho do muro do imóvel, mostrando o passeio e a via pavimentados em asfalto.

Trecho da via, na direção de Cabreúva, destacando a falta de definição das calçadas.

Vista de trecho da Estrada Municipal, a partir do interior do imóvel em questão.

Trecho frontal do imóvel, destacando o muro e talude gramado que marcam o desnível.

A **excelente localização do imóvel** é muito **adequada para a logística** da **COGEME - Brasil** comprovando-se na **facilidade para a distribuição de seus produtos aos principais clientes**, como:

MAGNETI MARELLI em HORTOLÂNDIA- SP

ROBERT BOSCH Ltda. em CAMPINAS - SP

DELPHI Automitive Systems do Brasil Ltda. em PIRACICABA - SP

Assim, a **produção da COGEME** é facilmente transportada pelas **Rodovias SP-348 e SP-330** para estes e outros clientes.

A **localização da Unidade Fabril** da **COGEME - Brasil** também é **bastante conveniente** para o recebimento das **entregas de seus fornecedores** em geral, como:

Ferramentas NIPO-TEC Ind. Com. Ltda. em CaxamBú - JUNDIAÍ- SP

ANHANGUERA Beneficiamento PC Met. Ltda. em CAMPINAS - SP

CASTROL Brasil Ltda. em BARUERI - SP

Assim, uma série de produtos e serviços, essenciais para a **produção da COGEME** são rapidamente transportados pelas **Rodovias SP-348 e SP-330**.

Vista parcial do imóvel, destacando as bandeiras junto ao talude.

Assim como a maioria dos imóveis desse trecho da **Estrada Municipal**, o terreno em questão apresenta o **mesmo tipo de solução** para aproveitamento e posicionamento da construção, em nível um pouco mais elevado que o da Via, definido por taludes e muro de arrimo.

O **acesso** de veículos e pedestres é feito por um único portão situado no canto esquerdo do imóvel, bifurcado em duas **rampas que distribuem o fluxo interno** pelo terreno.

Externamente, o **muro de arrimo**, em blocos de concreto aparente, limita verticalmente o terreno junto ao passeio, cuja pavimentação asfáltica como a Via, configura mais um trecho de acostamento do que uma calçada para pedestres propriamente.

EXATA

AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

4

CARACTERIZAÇÃO

4 CARACTERIZAÇÃO

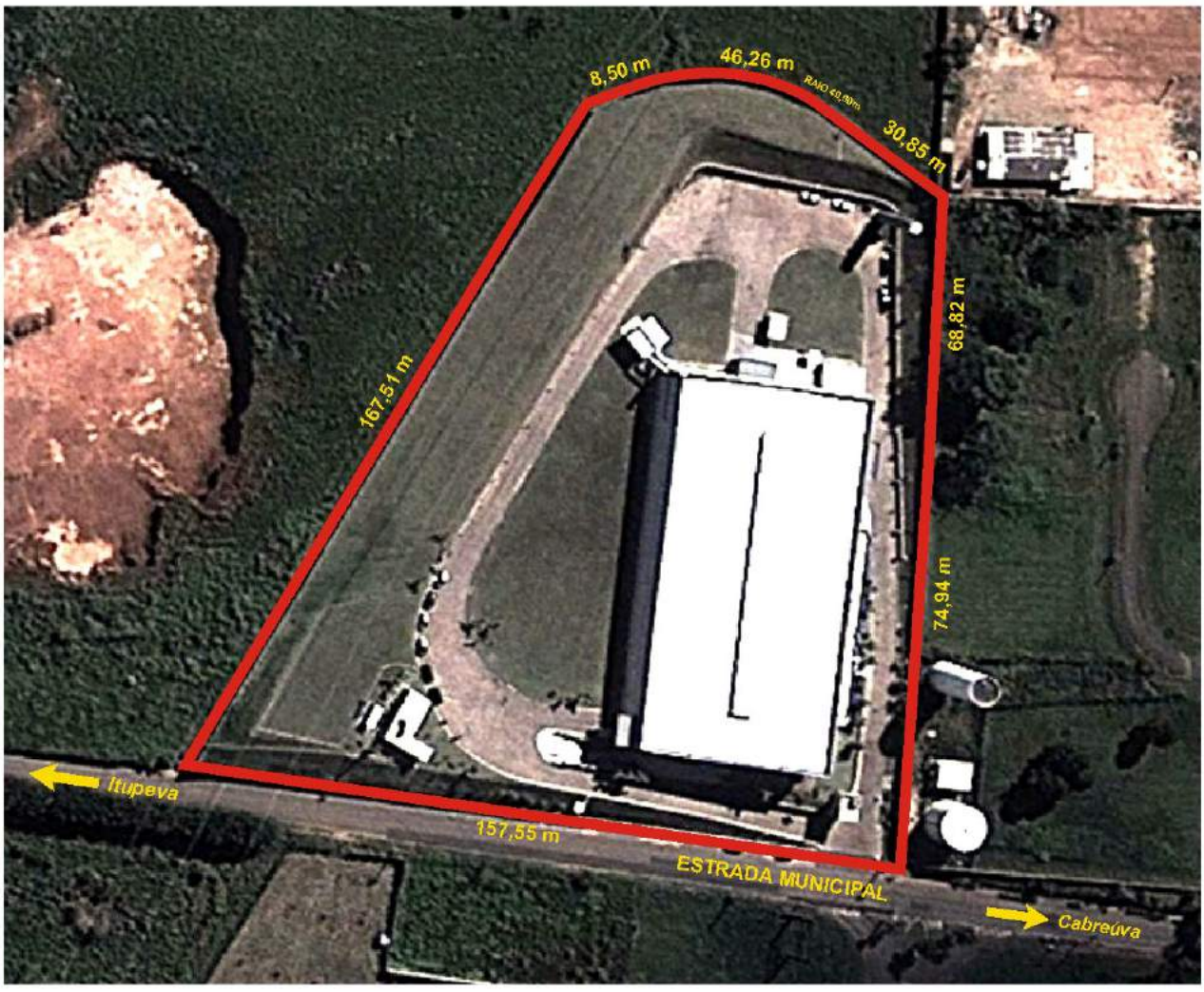
4.1 Terreno

O terreno onde está construída a **Unidade Fabril** em questão **(Estrada Municipal, s/nº, Gleba A2-2B, Jacaré - CABREÚVA - SP)** apresenta topografia plana na parte central, obtida através de terraplanagem, aclives em taludes gramados nos fundos e na lateral direita e curto declive frontal até o muro de arrimo. Duas rampas pavimentadas no acesso levam ao nível da construção a partir do nível da Estrada.

O formato do terreno é irregular, superfície sêca, com solo firme e compacto. Todos os **logradouros e passeios** são **planos** e pavimentados em toda sua extensão.

A **área total do terreno é de 18.356,33m²**.

Está cadastrado junto à Prefeitura de Cabreúva com o **nº 00264.33.89.0159-5** e sob a matrícula **nº 73.435** do Cartório de Ofício de Registro de Imóveis de Itu.

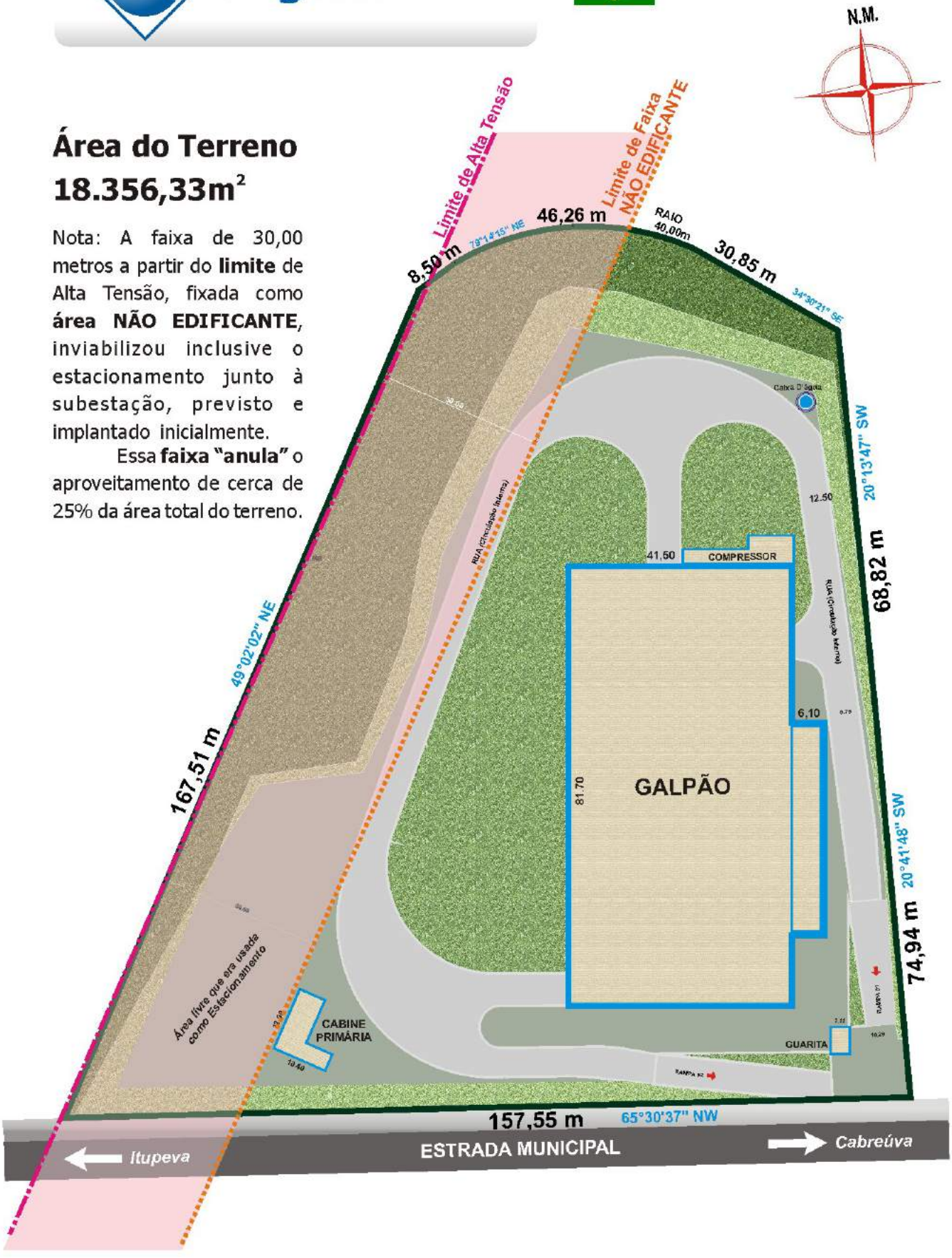


Cogeme s&t®

Área do Terreno
18.356,33m²

Nota: A faixa de 30,00 metros a partir do **limite** de Alta Tensão, fixada como **área NÃO EDIFICANTE**, inviabilizou inclusive o estacionamento junto à subestação, previsto e implantado inicialmente.

Essa **faixa "anula"** o aproveitamento de cerca de 25% da área total do terreno.



4.2 Benfeitorias

Vista frontal do GALPÃO.

A principal construção que ocupa o terreno é o **Galpão Industrial.** De formato retangular, o bloco único tem o pé-direito bem alto o que permitiu a divisão em dois pavimentos da área administrativa. Além da **área industrial** que ocupa a maior parte do prédio, existem as seguintes divisões internas no **TÉRREO:** Recepção; Recursos Humanos; Sala de Treinamento; Servidor; Sanitários; Vestiários; Sala de Controle; Sala de Qualidade; Laboratório Metrológico; Almoxarifado e Salas de Inspeção. Ainda no Térreo, junto ao Galpão, há um **volume avançado** que abriga o **Refeitório** e o **Espaço Gourmet.** No **MEZANINO**, existem: Salas da Administração; Sala da direção; comercial; Apoio; Salas de Reunião; Copa e Sanitários.

A **estrutura** é de concreto armado aparente, com fechamento em blocos de concreto estrutural, pintados externamente. O piso da área industrial foi realizado num **sistema de auto-compensação** que evita rachaduras e assimila a vibração e diferenças de pesos das máquinas, sendo pintado a laser. A cobertura é de telhas em fibrocimento. As salas da área administrativa apresenta paredes pintadas com tinta acrílica e piso em porcelanato cerâmico (40x40). A iluminação dos ambientes é fluorescente, complementando a luz natural. As **esquadrias** são de alumínio anodizado natural, sendo que as externas são basculantes e com película isolante (insulfilm). As esquadrias fixas internas possuem **vidro duplos** lisos para isolamento acústico.

Os **sanitários** e **vestiários** possuem acabamento normal, sendo azulejados até o nível das esquadrias, piso cerâmico e bancadas em granito. As divisórias das cabines são em granito.

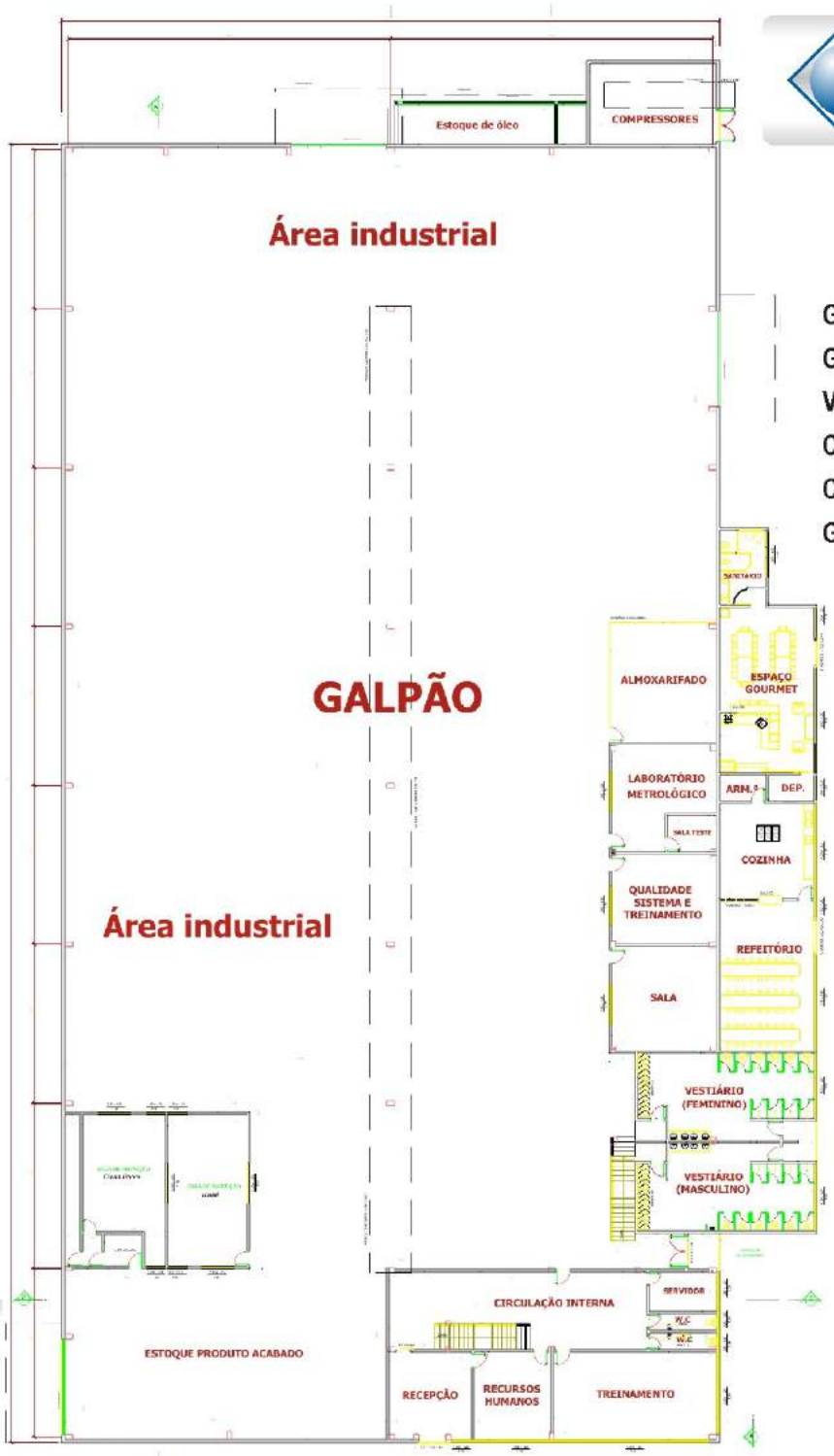
As **instalações** contra incêndio e todas as demais (elétrica, caixa d'água) são de alta qualidade e estão em ótimas condições. A obra foi concluída em 2008.

Área equivalente construída total Galpão + anexos: **4.251,32m²**

Estado de conservação: **entre novo e regular**

Idade aparente: **4 anos**

Cogeme s&t®



Galpão (Pav. Térreo)	3.390,55 m²
Galpão (Mezanino)	446,60 m²
Vestiário / Refeitório	241,08 m²
Compressores	76,77 m²
Cabine Elétrica	78,69 m²
Guarita	17,93 m²

Área Total Construída
4.251,32m²

Térreo do Galpão Industrial

Mezanino do Galpão Industrial

Cabine elétrica

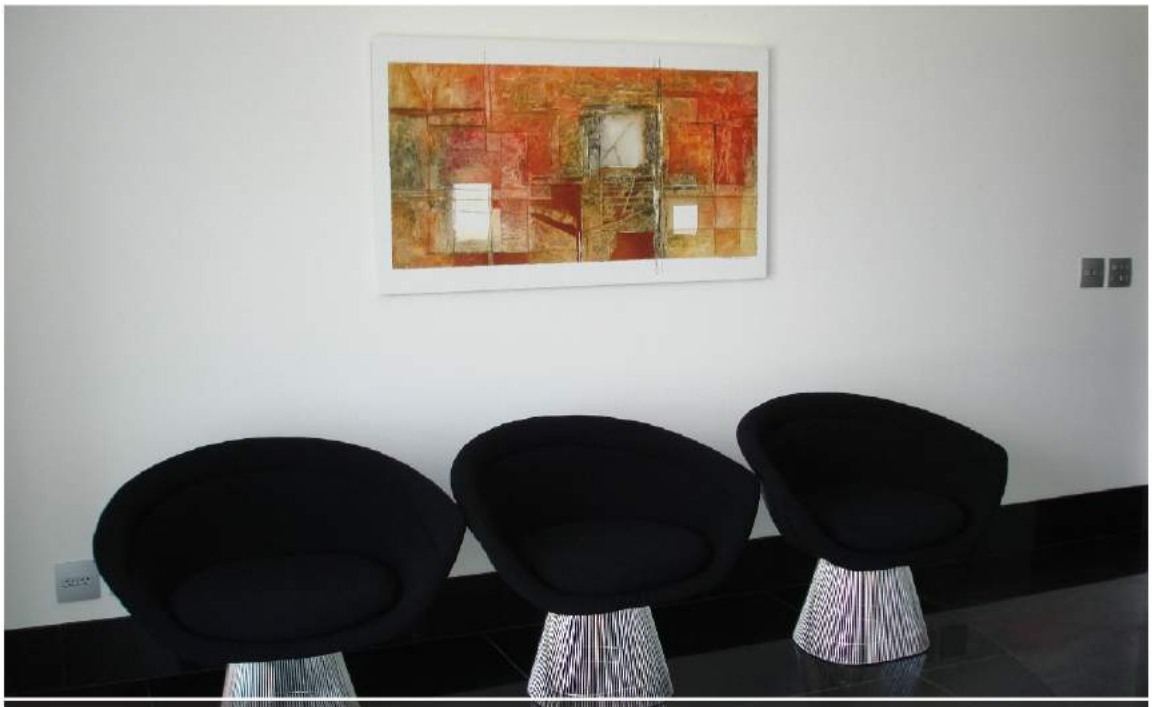
Guarita

Detalhe do tapete no acesso à Recepção, sobre o piso em pedras portuguesas.

Vista parcial da Recepção, mostrando o painel de blindex pintado (deslizante).

Vista parcial da Recepção, destacando a bancada de atendimento.

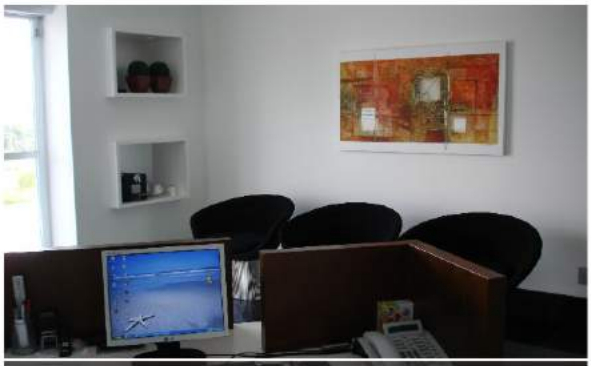
TV (LCD) situada no Hall de entrada da Recepção, que apresenta a Empresa.



Lateral da Recepção, mostrando as poltronas e decoração.

Vista parcial da Recepção, destacando o mobiliário, utensílios e decoração.

Bancada e painel em blindex separando o vão entre a Recepção e parte interna.



Vista do mobiliário, a partir da bancada da Recepção.

Detalhe das poltronas na lateral da Recepção.

Detalhe do piso da Recepção, em granitos, sob a bancada.

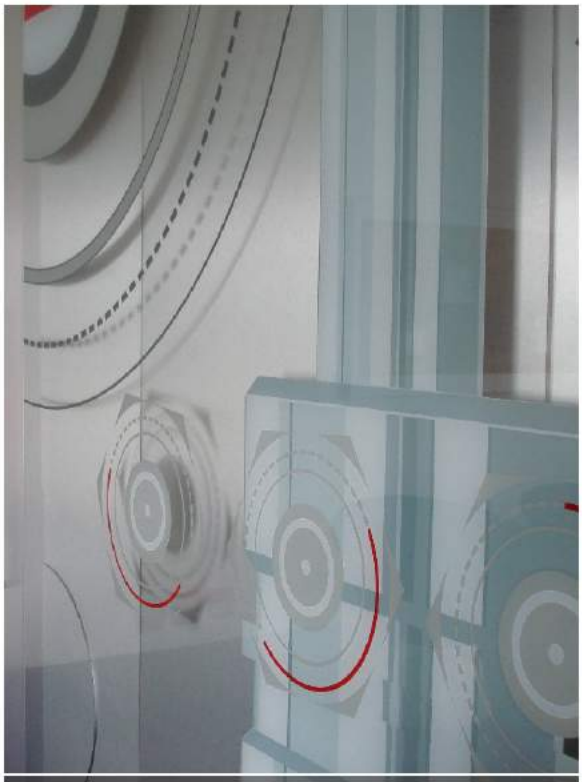
Detalhe do piso da Recepção, em mármores e granitos.

Cogeme s&t®

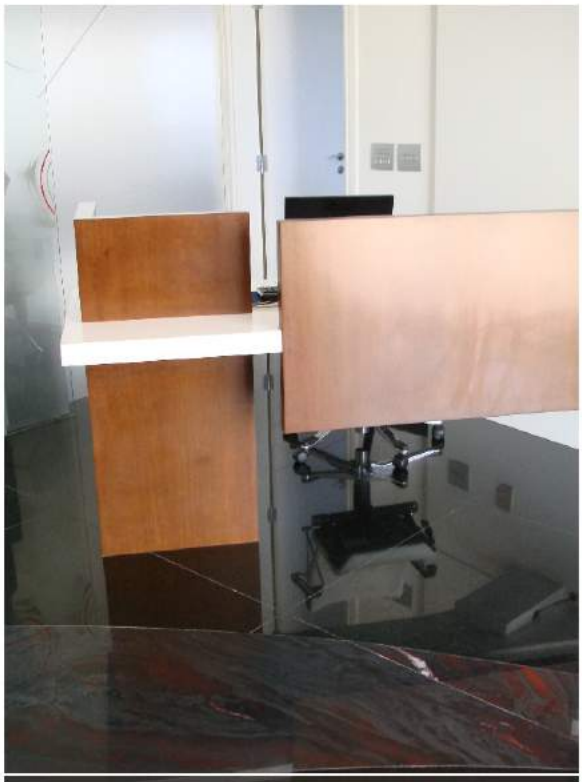
GALPÃO (Área Administrativa - Térreo)

Detalhes da esquadria e canto da Recepção.

Utensílios de decoração em vãos da Recepção.



Detalhes da pintura geométrica do blindex.



Partes da bancada em madeira da Recepção.

Cogeme s&t®

GALPÃO (Área Administrativa - Térreo)

Acesso à circulação interna, a partir da Recepção.

Acesso aos sanitários, no fundo desta circulação no térreo.

Circulação interna e escada para o mezanino.

Acesso p/ área industrial, a partir da circulação interna.

Parte da circulação interna, mostrando a escada de acesso ao mezanino.

Cogeme s&t®

GALPÃO (Área Administrativa - Térreo)

Parte da sala de RH, bem ao lado da Recepção.

Porta da Sala de RH, acesso p/ circulação interna.

Parte da Sala de RH, junto aos basculantes p/ exterior.

Basculantes da Sala de RH voltados p/ a fachada principal.

Vista parcial da Sala de Recursos Humanos, junto às esquadrias externas.

Vista geral da Sala de Treinamento e respectivo mobiliário.

Lateral da S. de Treinamento, destacando esquadrias.

Parcial do canto frontal da Sala de Treinamento.

Estrutura aparente de concreto no limite dos fundos.

Parte dos fundos da Sala de Treinamento.

Cogeme s&t®

GALPÃO (Área Administrativa - Térreo)

Sala do servidor e sanitários nos fundos da circulação.

Sanitário masculino, destacando lavatório em granito.

Parte frontal da Sala do Servidor no Térreo.

Interior do sanitário masculino do Térreo do Galpão.

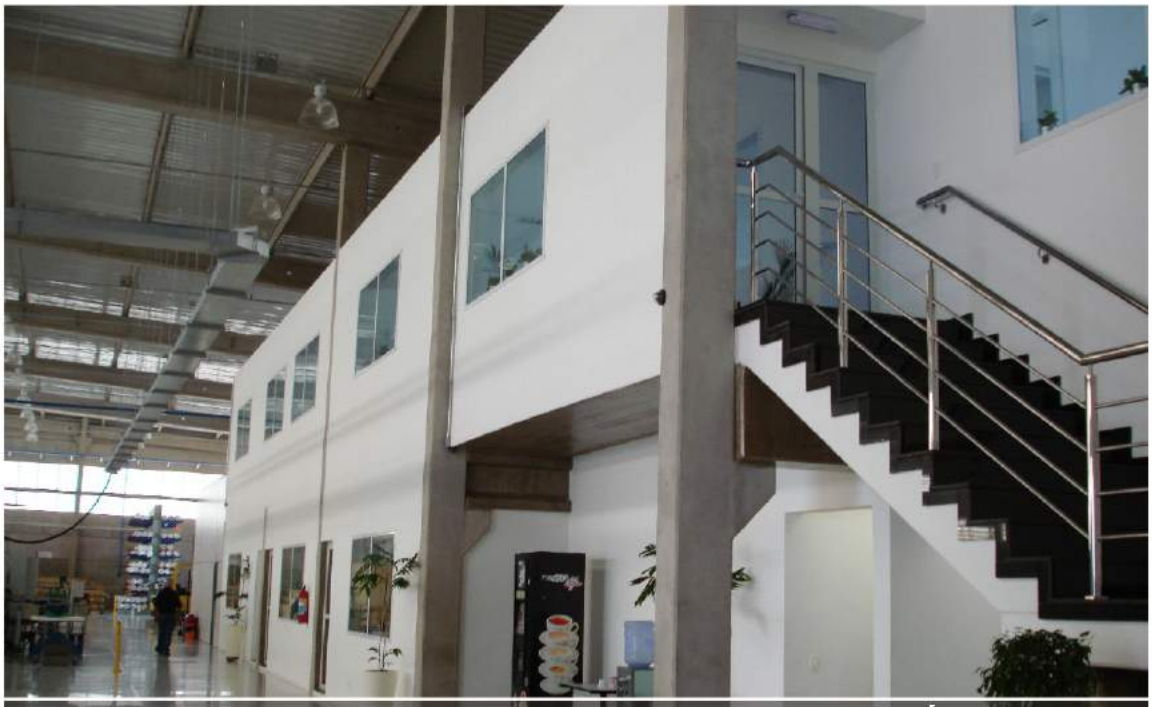
Sanitário feminino, destacando partes azulejadas até o nível do basculante.

Vista geral da Área Industrial do Galpão, destacando o lay-out interno.

Corredor delineado entre as máquinas da Área Industrial do Galpão.

Porta de ligação e acesso à Administração a partir da Área Industrial.

Acesso ao exterior do Galpão e escada p/o mezanino, a partir da área industrial.



Parte do mezanino sobre salas e vestiários no térreo, interior da Área Industrial.

Escada de acesso ao Mezanino (administração), a partir da Área Industrial.

Detalhe da estrutura em concreto armado e cobertura sobre bloco do Mezanino.

Escada ao Mezanino a partir da área industrial

Destalhes da estrutura de apoio do telhado.

Estruturas sobre trecho do bloco do Mezanino.

Interior da Sala de Qualidade, Sistema e Treinamento, em apoio à Área Industrial.

Outra vista da Sala de Qualidade,Sist. e Treinamento.

Interior de uma das Salas de apoio à Área Industrial.

Vista do vão em vidro voltado p/ Área Industrial.

Área frontal de uma das Salas, junto ao vão em vidro.

Cogeme s&t®

GALPÃO (Área Industrial)

Área Industrial vista do interior do Laboratório.

Um dos equipamentos do Laboratório Industrial.

Detalhes equipamentos do Laboratório Metrológico.

Um dos equipamentos do Laboratório Industrial.

Vista parcial do Laboratório Metrológico, destacando alguns dos equipamentos.

Acesso e parte frontal do Almoxarifado, segmentado dentro da Área Industrial.

Armários em aço no interior do Almoxarifado.

Parte do interior do Almoxarifado, junto à estrutura.

Vista parcial do interior do Almoxarifado.

Vista parcial do interior do Almoxarifado.

Área de estoque de matéria-prima próxima ao acesso lateral esquerdo do Galpão.

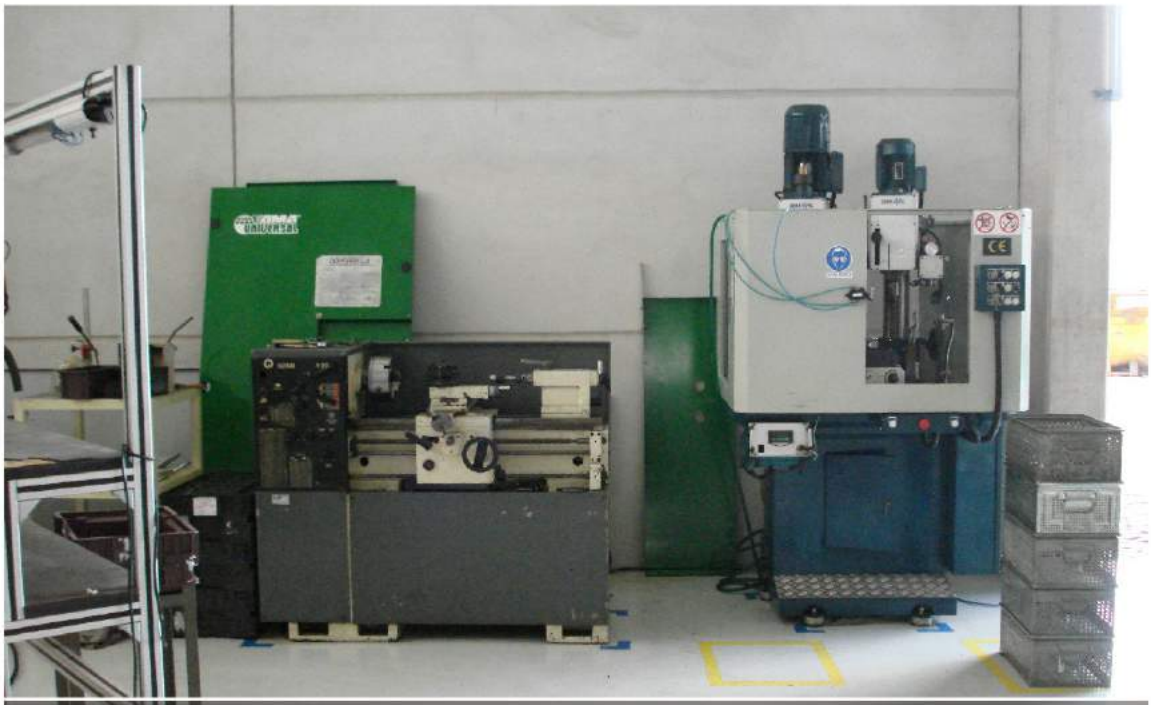
Vista parcial de setor da Área Industrial.

Área de estoque de material junto ao acesso lateral esquerdo da Área Industrial.

Aspecto setorial de parte do estoque de matéria-prima.

Parte da Área Industrial situada defronte ao acesso dos fundos.

Parte dos fundos da Indústria, destacando os pré-moldados em concreto.



Alguns equipamentos , junto às paredes em blocos pré-moldados de concreto..

Trecho dos fundos da Área Industrial.

Equipamentos nos fundos da Área Industrial.

Outro trecho dos fundos da Área Industrial.

Destaque de um dos equipamentos.

Vista de um dos principais equipamentos da "Usinagem Mecânica" da Indústria.

Detalhe do referido equipamento.

Corredor lateral de acesso aos equipamentos, junto à empena direita do Galpão.

Detalhe de um dos equipamentos de controle deste setor.

Aspecto geral de uma das máquinas da "Usinagem Mecânica" da Indústria.

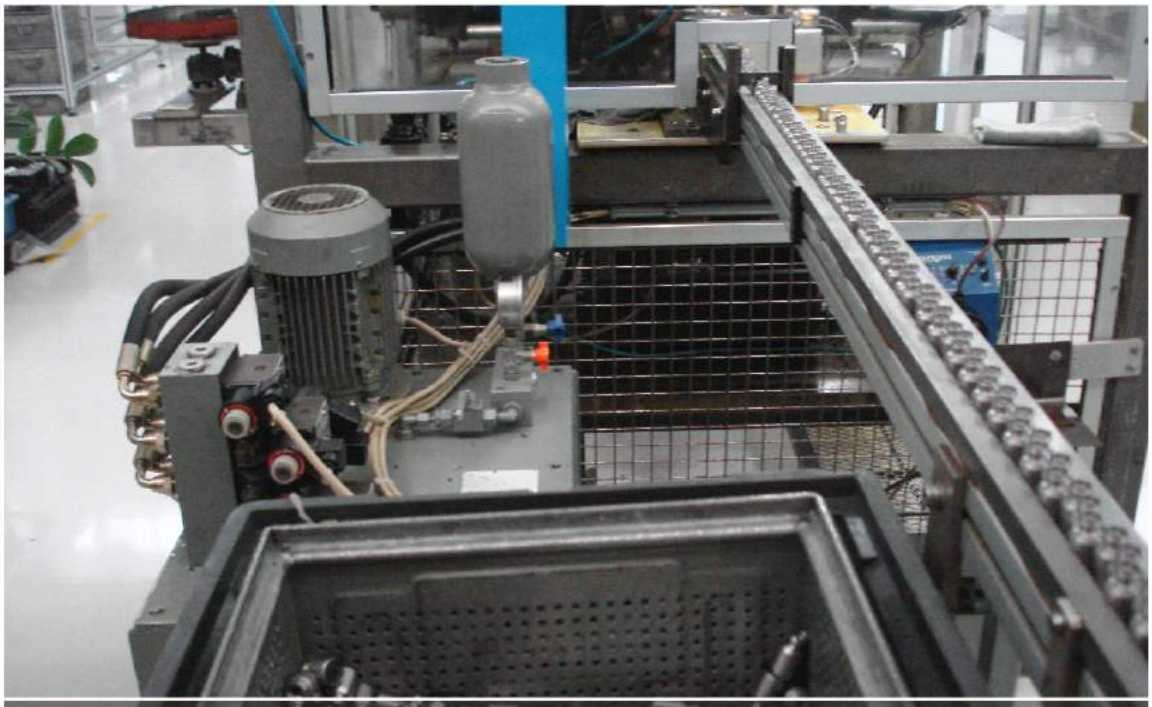
Detalhes do referido equipamento.

Parte da sequência de máquinas da "Usinagem Mecânica".

Detalhes desse conjunto de equipamentos alinhados na Área Industrial.

Vista geral de um grande equipamento da Área Industrial, junto à empena direita.

Detalhes da produção e estoque de produtos do referido equipamento.



Destaque de um dos pontos da linha de Produção.

Detalhe do conjunto de produtos acabados desta Área.

Vista geral de um dos principais equipamentos da Área Industrial.

Destaque para outro trecho da Linha de Produção da Indústria.

Vista interna do Galpão, mostrando parte do Mezanino, sobre os Vestiários.

Vista de bloco interno do Galpão(Mezanino sobre Laboratório/salas de Controle).

Vista da saída da Expedição (acesso direito) a partir do interior do Galpão.

Interior da Sala de "Inspeção Visual", junto à Expedição.

Outro ângulo parcial da Sala de "Inspeção Visual", no canto direito do Galpão.

Detalhe do tipo de trabalho realizado na Sala de "Inspeção Visual".

Parte da Sala de Inspeção (Clean Room), avistando ao fundo a "Inspeção Visual".

Área reservada da Expedição, junto às salas de Inspeção e acesso lateral direito.

Acesso aos vestiários abaixo da escada do Mezanino, entre os pilares aparente.

Entrada do vestiário feminino, marcada por uma placa de granito.

Vista da bancada c/lavatórios e espelho na parte frontal do vestiário feminino.

Escaninhos de aço grupados no vestiário feminino, sobre o piso cerâmico.

Sequência dos boxes dos chuveiros e espelho individual do vestiário feminino.

Vista da bancada em granito, lavatórios e espelho do vestiário feminino.

Bancada em granito e lavatórios do vestiário masculino.

Escaninhos de aços e mictórios grupados em paredes azulejadas em branco.

Centro do vestiário masculino, entre boxes dos chuveiros e cabines dos sanitários.

Acessos externos de ambos os vestiários, voltados para a lateral esquerda.

Esquadrias e acesso externo do Refeitório, voltado para a lateral esquerda.

Interior do Refeitório, mostrando as mesas, balcão, cozinha e acesso lateral.

Interior do Refeitório, mostrando o lay-out das mesas no salão.

Detalhe da bancada em granito onde são colocadas e servidas as refeições.

Vista do salão do Refeitório e bancada a partir da área da Cozinha.

Vista geral da cozinha, bancadas, pias e equipamentos que servem ao Refeitório.

Vista externa do acesso e das esquadrias do bloco que abriga o Espaço GOURMET.

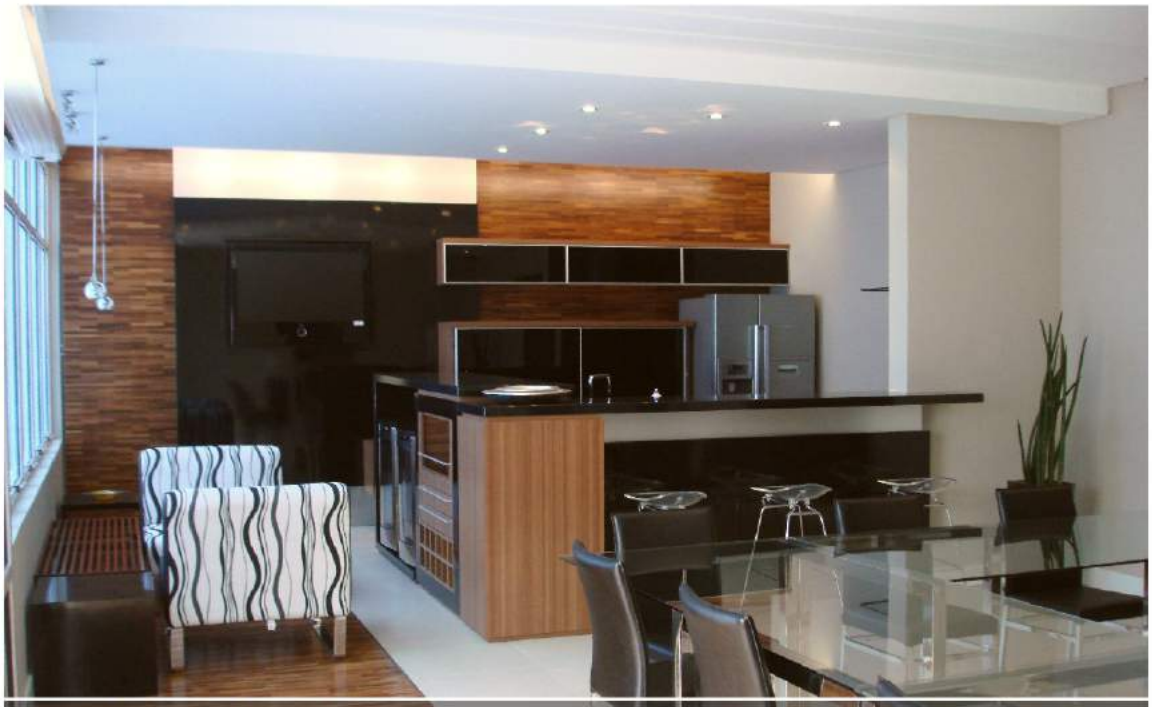
Vista do acesso a partir do interior do Espaço GOURMET.

Parte do interior do Espaço GOURMET, mostrando o piso em madeira.

Destaque para o mobiliário e decoração do interior do Espaço GOURMET.

Vista interna do Espaço GOURMET, mostrando a área da copa ao fundo.

Destaque do vão p/os sanitários a partir da sala de reunião do Espaço GOURMET.



Vista da bancada em granito, móveis e equipamentos do Espaço GOURMET.

Detalhes da bancada em granito e madeira da copa do Espaço GOURMET.

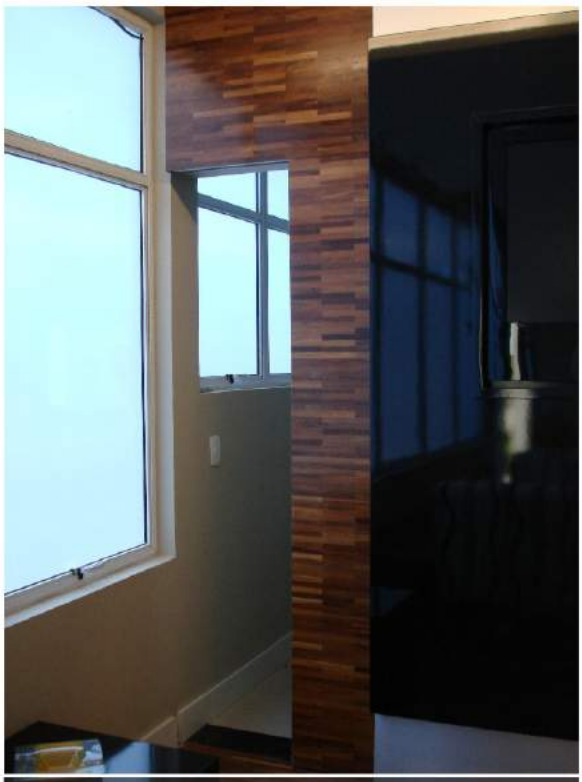
Detalhe da TV em LCD enquadrada em painel junto à copa do Espaço GOURMET.

Detalhe de armários e equipamentos da copa do Espaço GOURMET.

Cogeme s&t®

GALPÃO (Espaço Gourmet)

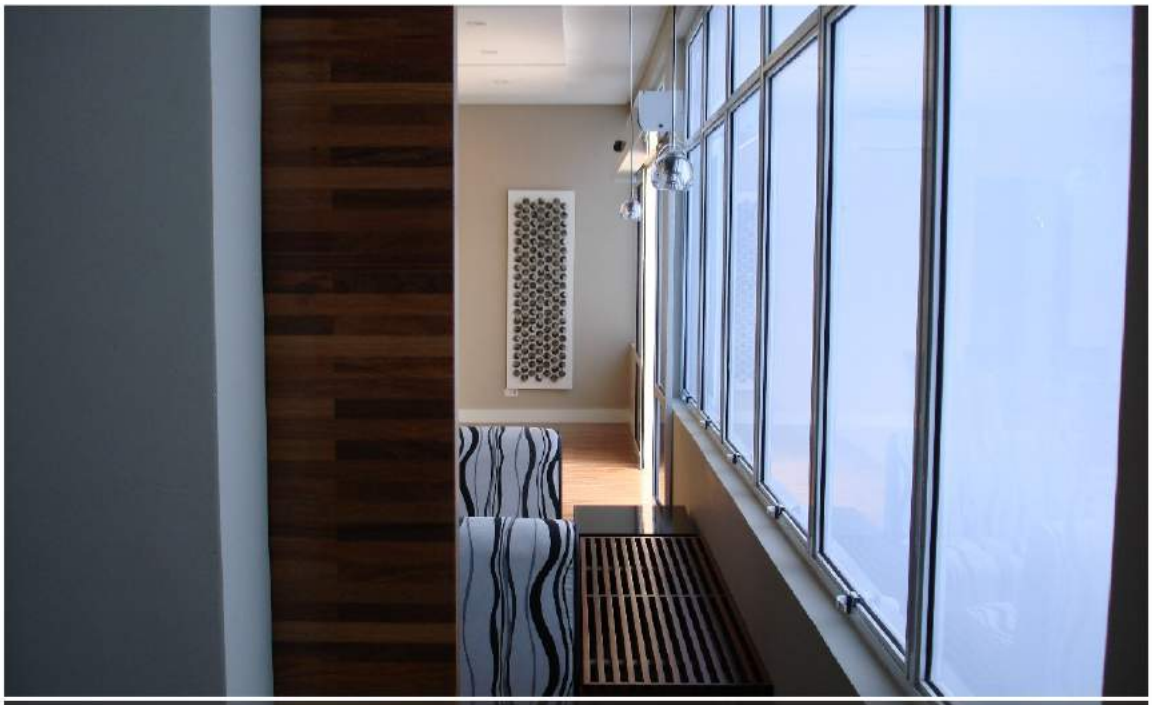
Porta de correr que liga Copa ao Refeitório.



Porta aberta para servir o Espaço GOURMET.

Corredor de acesso à porta de correr.

Detalhe de equipamentos da Copa.



Porta de correr que une copa/cozinha do Espaço Gourmet c/cozinha do Refeitório.

Passa-prato da cozinha do Refietório p/ Esp.Gourmet.

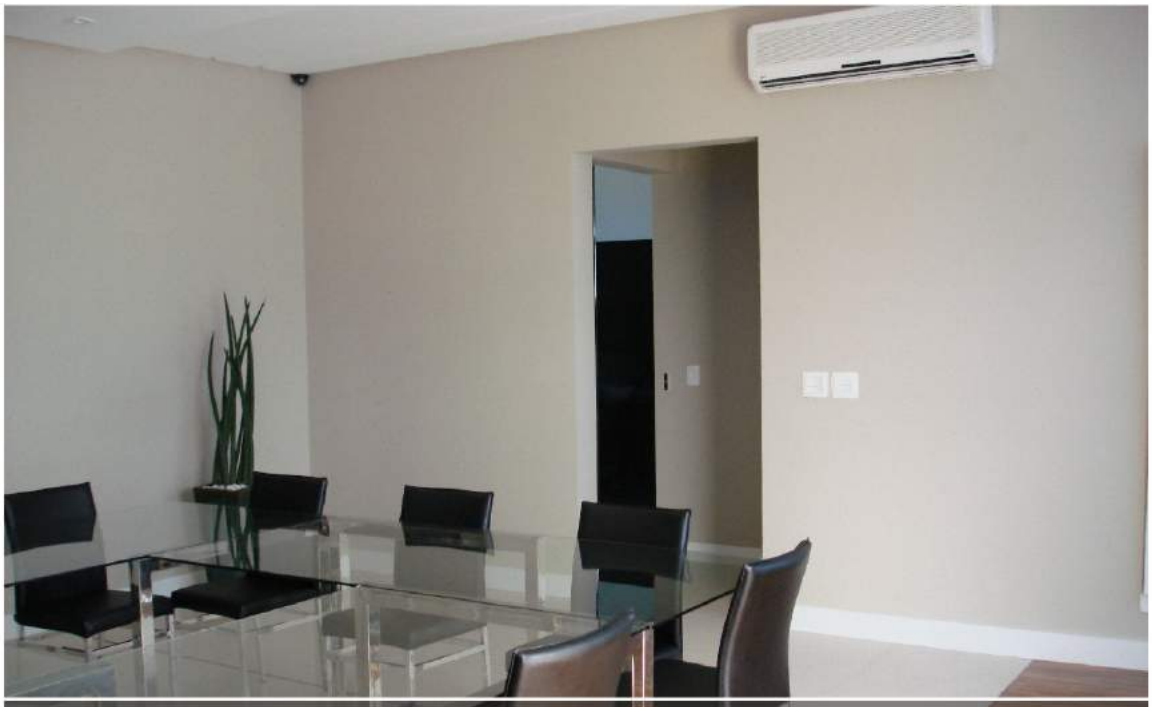
Coifa elétrica junto ao fogão.

Recanto de cocção na copa/cozinha do Esp.Gourmet.

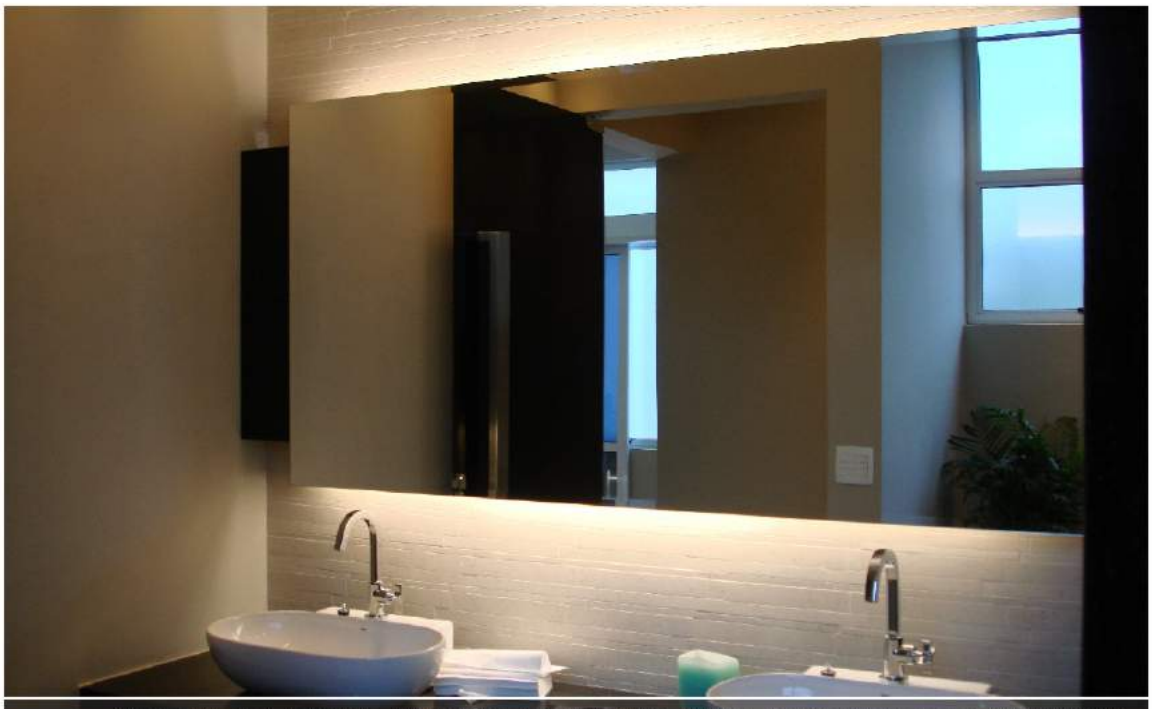
Bancada em granito, fornos e fogão no Esp.Gourmet.

Vista de móveis e equipamentos de alto nível do Espaço GOURMET.

Detalhe das luxuosas poltronas, piso e console em madeira junto às janelas.



Vão de acesso aos sanitários a partir da sala do Espaço GOURMET.



Bancada em granito, lavatórios e espelho do banheiro do Espaço GOURMET.

Detalhe da bancada em granito (sobre coluna em metal) e lavatórios do banheiro.

Circulação do banheiro, mostrando porta em blindex e divisória em granito.

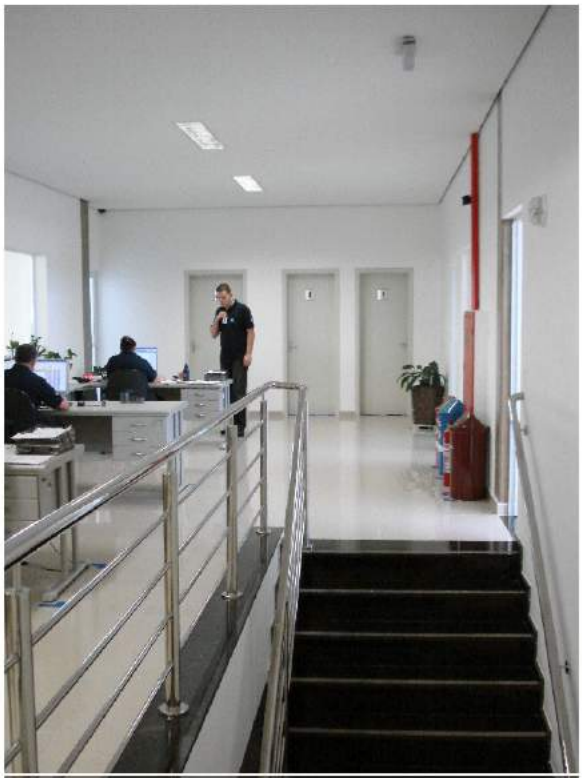
Cogeme s&t®

GALPÃO (Área Administrativa - Mezanino)

Degraus em granito e corrimão em aço.

Parapeito e corrimão em aço cromado.

Detalhe da marcação de todo lay-out interno.



Hall do Mezanino, sanitários ao fundo.

Área central do Mezanino, destinada à Administração. Piso em porcelanato.

Vista da escada a partir do Mezanino, mostrando acesso à Recepção e corredor.

Cogeme s&t®

GALPÃO (Área Administrativa - Mezanino)

Área central do Mezanino, servindo à Administração. "Janelas" p/área industrial.

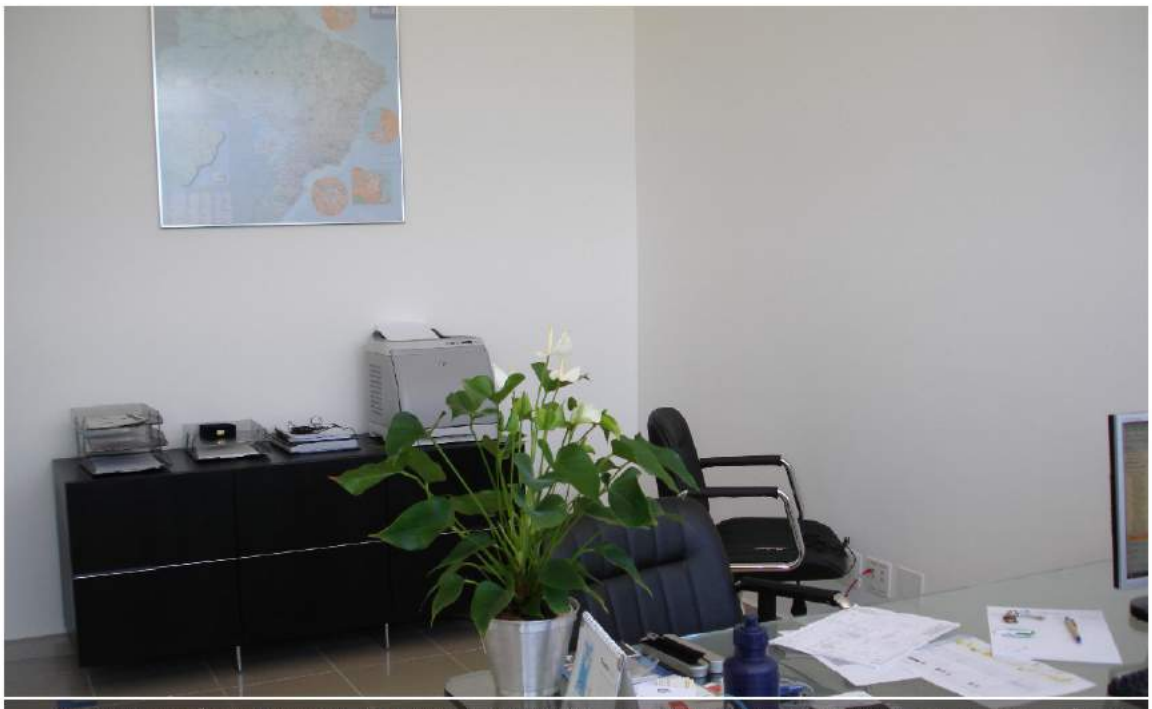
Parte da Sala do Setor Comercial, c/basculantes.

Vista geral de Sala de Apoio, c/divisória em madeira.

Sala do Setor Comercial, piso em porcelanato.

Hall do Mezanino, a partir da Sala de Apoio.

Vista parcial da Sala da Direção da Empresa.



Parcial da área frontal da Sala da Direção da Empresa. Paredes em tinta acrílica.

Vista geral da Sala de Reunião do Mezanino, destacando o mobiliário.

Piso em porcelanato cerâmico e paredes com tinta acrílica na Sala de Reunião.

Detalhes da bancada em granito, lavatório e componentes do sanitário feminino.

Sanitário, mictório e bancada em granito do banheiro masculino do Mezanino.

Interior da Copa que serve ao Mezanino, mostrando a bancada da pia e armários.

Parcial de Sala da Administração, com acesso direto para o hall do Mezanino.

Salão Adm. no Mezanino, c/piso em porcelanato. Porta p/sala reunião, ao fundo.

Parcial de pequena Sala de Reunião, avistando os basculantes laterais da fachada.

Interior de outro sanitário masculino do Mezanino (Administração).

Vista simultânea de sanitários feminino e masculino em corredor do Mezanino.

Cogeme s&t®

GALPÃO (Exterior)

Vista frontal da Unidade Fabril, tendo o portão e a Guarita em primeiro plano.

Fachada principal do Galpão Industrial, em bloco único, logo após muro e taludes.

Cogeme s&t®

GALPÃO (Exterior)

Frente do Galpão, mostrando um dos acessos laterais p/o interior da fábrica.

Detalhe das venezianas e logotipo que marcam a superfície da fachada principal.

Vista de parte da lateral direita do Galpão, em nível superior ao da Estrada.

Lateral direita, mostrando vão de acesso ao interior do Galpão nesta fachada.

Parte das áreas livres, gramados e circulação, entre o Galpão e Cabine elétrica.

Trecho da circulação interna, definida entre os gramados e junto ao Galpão.

Fundos do Galpão Industrial, destacando superfícies em concreto aparente.

Vista dos fundos do Galpão Industrial, destacando o abrigo dos compressores.

Área final do terreno, mostrando traçado da Rua interna e Caixa D'água no canto.

Fundos do terreno, limitado pelo muro de concreto no topo do talude gramado.

Cogeme s&t®

GALPÃO (Exterior)

Vista dos fundos do terreno e de parte da lateral esquerda do imóvel.

Volumes contíguos de anexos externos ao Galpão.

Trecho da rua interna lateral, junto ao talude.

Abrigo dos compressores, em blocos de concreto.

Detalhe da marquise que guarnece um vão de acesso.

Detalhe da marquise do vão de acesso na lateral esquerda do Galpão.

Vista geral da lateral esquerda do Galpão, mostrando o traçado da rua interna.

Blocos correspondentes à parte dos Vestiários, Refeitório e Espaço Gourmet.

Detalhe do volume externo equivalente aos sanitários do Espaço Gourmet.

Trecho externo do Espaço Gourmet, voltado p/a rua interna na lateral esquerda.

Muro em pedras definindo o alinhamento entre bloco externo e rampa esquerda.

Vista da rampa de acesso na lateral esquerda, tendo ao fundo a Guarita e portão.

Muros em bloco de concreto na lateral esquerda.

Vista do portão de acesso (grade metálica).

Parte da cobertura, vista dos basculantes do Mezanino.

Rampa de acesso frontal, entre o Galpão e o muro.

Parte frontal do Galpão, mostrando o acesso à Recepção, jardins e Guarita.

Espelho d'água, decks e jardins no hall externo no acesso frontal do Galpão.

Espelhos d'água, jardins e urbanização unindo acessos na parte frontal do Galpão.

Detalhe do espelho e curso d'água frontais junto ao acesso lateral (Expedição).

Cogeme s&t®

GALPÃO (Exterior)

Superfície da fachada principal, destacando o logotipo em aço escovado.

Vista da iluminação do logotipo, nome da Empresa e Recepção ao entardecer.

Detalhe do logtipo da fachada e letreiros da fachada em aço escovado e acrílico.

Vista da fachada principal, destacando a posição do logotipo no canto superior.

Lateral da Torre (metálica) da Caixa d'água, instalada nos fundos do terreno.

Detalhe das escadas de acesso à Torre da Caixa d'água, junto à lateral esquerda.

Vista do topo e escada de acesso à Torre da Caixa D'água (metálica) e dutos.

Vista frontal da Torre da Caixa D'água, junto aos taludes e muro dos fundos.

Vista frontal da Guarita (em 2 pavimentos), junto ao portão de acesso.

Detalhe das esquadrias basculantes, acesso e platibanda da cobertura da Guarita.

EXATA

AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

5

CÁLCULOS

5 CÁLCULOS

Entendem os avaliadores que, para o presente caso, o critério mais adequado para a avaliação do valor (total) do imóvel é a realização, em separado, dos cálculos do **valor do terreno** e do **valor das benfeitorias**, cada um com metodologias próprias e mais indicadas. Posteriormente, soma-se estas duas parcelas e acrescenta-se ao somatório um percentual atribuído como **"Fator de Comercialização"**, a ser determinado também com base em tabelas apropriadas.

Considerando a localização do terreno, procedemos a coleta de ofertas no mercado de imóveis industriais para venda no **bairro Jacaré** ou em outros bairros próximos na Cidade de **Cabreúva**. Os elementos considerados situam-se num raio de 2,0 km do imóvel avaliando de forma a garantir uma **homogeneidade e representatividade** para o universo amostral na época da vistoria.

Desta forma, subdividimos os cálculos avaliatórios para determinação dos valores dos imóveis nos seguintes itens:

5.1 Valor do Terreno

A localização do **terreno** em questão induz os avaliadores a equacionarem seu valor com base em estudos e informações a respeito de elementos pesquisados no mercado imobiliário local. No presente caso, será aplicado o **Método Comparativo Direto de Mercado** para a apuração do valor venal do imóvel.

A pesquisa buscou elementos através de contatos diretos com corretores e proprietários referentes à venda de terrenos industriais e/ou comerciais nessa região.

Os elementos coletados são comparados ao elemento avaliando, sofrendo ajustes através de coeficientes denominados **Fatores de Homogeneização**. Os fatores considerados nesta pesquisa foram:

A) Fator de Fonte **(Ff)**;
B) Fator de Transposição **(Ftrp)**;
C) Fator de Área **(Fa)**;
D) Fator de topografia **(Ft)**;
E) Fator de frente **(Ffr)**.

Pesquisa local / Homogeneização / Estudo Estatístico

Para a consignação dos ínidices relativos às amostras mercadológicas pesquisadas, adotou-se o critério de utilização de índice igual a 1,00 para o imóvel em estudo e de fatores corretivos sobre esse mesmo índice para os imóveis comparativos, relacionando a seguir o produto da multiplicação direta dos fatores **(FH = Ff x Ftrp x Fa x Ft x Fec)**.

Tendo cumprido os preceitos das Normas da ABNT de Avaliação quanto à confiabilidade de elementos, assegurada por:

- homogeneidade dos elementos entre si;
- contemporaneidade;
- número de casos da mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a 05 (cinco) para este Grau de Fundamentação;

Passaremos ao estudo estatístico para análise dos elementos extremos e determinação do **Campo de Arbítrio** do Avaliador, relativo às amostras de **terrenos industriais no Bairro do Jacaré, na Cidade de Cabreúva -SP**:

ESTUDO ESTATÍSTICO: X (média) = 68,20
n (elementos) = 14
v (grau de liberdade) = 13
S (desvio-padrão) = 14,76
tp (percentil) = 1,35
d/S = 2,10

Teste dos elementos extremos

E04 =75,40 d = 7,20
d/S = 7,20 / 14,76 = 0,4878
Como 0,4878 < 2,10 ..... este elemento deve ser MANTIDO

E08 = 55,60 d = 12,60
d/S = 12,60 / 14,76 = 0,8536
Como 0,8536 < 2,10 ..... este elemento deve ser MANTIDO

Campo de Arbítrio:

O valor a ser considerado deverá estar compreendido por um intervalo de confiança máxima de 80% (oitenta por cento), em torno do valor mais provável.

$X \pm tp \,.\, S/\sqrt{(n-1)}$

68,20 ± 1,35 . 4,51

68,20 ± 5,86 ..... Assim:

Limite inferior	=	**62,34**
Valor médio	=	**68,20**
Limite superior	=	**74,06**

5.1.1 Valor final do Terreno :

Considerando as características físicas, legais e de aproveitamento do terreno em questão, encontrou-se o seguinte valor unitário:

R$ 68,20 / m²

Entretanto, devemos lembrar que aproximadamente 25% do terreno, encontra-se comprometido quanto à sua utilização devido à existência de uma faixa NÃO EDIFICANTE que dista 30,00 metros contínuos a partir do "limite de alta tensão", pela linha transmissora que atravessa a região. Por esse motivo, esse percentual de 25% será descontado sobre o valor final apurado.

Assim teremos:

R$ 68,20 / m² x 0,75 = **R$ 51,15 / m²**

Considerando que o terreno possui a área total de: 18.356,33 m²

O valor total do terreno será de: 18.356,33 m² x R$ 51,15 /m² = R$938.926,28

Ou, em números redondos: **R$ 940.000,00**

Linha de Alta Tensão que passa junto ao terreno, definindo faixa NÃO EDIFICANTE.

Antiga área p/ estacionamento foi desativada p/presença da Linha de Alta Tensão.

Torres e Linha de Alta Tensão inviabilizaram até mesmo o antigo estacionamento.

Faixa NÃO EDIFICANTE totalmente livre, pois até estacionamento foi desativado.

5.2 Valor das Benfeitorias

Obtido a partir do custo unitário de construções assemelháveis, fornecido pelo **SINDUSCON / SP**, adequando-o para o imóvel avaliando face a sua idade aparente, estado de conservação e particularidades construtivas de algumas benfeitorias específicas.

De acordo com o **Método de Custo de Reprodução**, o valor das benfeitorias é determinado a partir do seguinte modelo:

$$Vb = Cb \times d \times S \times k$$

Onde:

Vb = Valor das benfeitorias

Cb = Custo básico

d = Depreciação física segundo critério Ross-Heidecke, p/vida útil de 8 anos.

S = Área equivalente construída

k = Fator de adequação do padrão da construção, quando necessário.

O **Custo básico** (Cb) é obtido através do custo unitário do $\mathbf{m^2}$ da construção no padrão semelhante ao das benfeitorias avaliadas, acrescido dos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI).

Ou seja:

$$Cb = Cun \times (BDI)$$

Cb = Custo básico

Cun = Custo unitário da construção, fornecido pelo SINDUSCON / SP.

BDI = 1,55 (correspondente aos custos administrativos, custos financeiros e lucro do construtor e compensação de itens essenciais não inclusos no custo unitário).

5.2.1 GALPÃO, anexos e instalações

Cb = R$ 1.869,54 / m²

D = 0,9325 (entre novo e regular)

S = 4.251,32 m² (área total equivalente)

k = 1,25 (adequação p/construções térreas e instalações especiais)

Logo:

Vb = R$ 1.869,54 / m² x 4.251,32 m² x 0,9325 x 1,25

Vb = R$ 9.264.402,41

5.2.2 "FC" da INDÚSTRIA (construções principais)

No presente caso, face a idade e estado de conservação das benfeitorias, bem como sua vida útil provável frente sua vida já transcorrida, o aproveitamento possível para o terreno frente ao praticado, a potencialidade da área e o estado de conservação do imóvel, tomaremos por base o percentual de **25,0%** para o **Fator de Comercialização**, de acordo com a Orientação Normativa: "ON-GEADE-004" da **SPU - Secretaria do Patrimônio da União**, de 25/02/2003, sendo aplicável, neste caso, apenas sobre as benfeitorias.

Logo:

Benfeitorias (em números redondos)	R$ 9.264.000,00
Fator de Comercialização (25,0%)	R$ 2.316.000,00
Valor TOTAL avaliado	**R$ 11.580.000,00**

5.3 Valor de Mercado

A partir dos valores apurados teremos o seguinte valor final para o valor de mercado do imóvel:

Terreno (em números redondos)	R$ 940.000,00
Benfeitorias + Fator de Comercialização (23,0%)	R$ 11.580.000,00
Valor TOTAL de MERCADO	**R$ 12.520.000,00**

Considerando que o Campo de Arbítrio do Avaliador pode **variar em 20%** teremos o seguinte **intervalo** para o valor de mercado:

Valor **mínimo** de MERCADO	R$ 10.016.000,00
Valor **médio** de MERCADO	R$ 12.520.000,00
Valor **máximo** de MERCADO	R$ 15.024.000,00

5.4 Valor de Venda Forçada

O valor de venda forçada será identificado como valor presente de um fluxo de caixa, considerando a **hipótese de uma liquidação compulsória por um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado**. No presente caso, a média de tempo para a venda efetiva de um imóvel industrial deste porte varia de 12 a 24 meses, devido a uma série de considerações logísticas, adaptações industriais, além de questões macroeconômicas.

Sobre o valor médio normal de mercado, procedeu-se os seguintes deságios:

18,0% ref. custo financeiro (fluxo de caixa no período)	R$ 2.253.600,00
05,0 % ref. dispensa do custo de corretagem	R$ 626.000,00
06,5% ref. dispensa do seguro, manut. e outros custos	R$ 813.800,00
Total do deságio (29,5%).....	R$ 3.693.400,00
Valor de VENDA FORÇADA	**R$ 8.826.600,00**

Nota: O valor de venda forçada, ou **R$ 8.826.000,00** ficou **cerca de 1,2 milhão ou 10% abaixo do valor mínimo** de mercado que foi de **R$ 10.016.000,00**.

EXATA

AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

6

CONCLUSÃO

6 CONCLUSÃO

Tudo visto, esclarecido e devidamente ponderado, verificamos que a metodologia utilizada nos conduziu aos seguintes parâmetros e valores:

Valor do Terreno	R$ 940.000,00
Valor das Benfeitorias + FC	R$ 11.580.000,00
Valor TOTAL de MERCADO	**R$ 12.520.000,00**
Valor **mínimo** de MERCADO	R$ 10.016.000,00
Valor **máximo** de MERCADO	R$ 15.024.000,00
Deságio total p/ Liquidação Forçada	R$ 3.694.000,00
Valor TOTAL de VENDA FORÇADA	**R$ 8.826.000,00**

VALOR Total de MERCADO do IMÓVEL

R$ 12.520.000,00

Doze milhões quinhentos e vinte mil reais

VALOR Total de VENDA FORÇADA do IMÓVEL

R$ 8.826.000,00

Oito milhões oitocentos e vinte e seis mil reais

EXATA
AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Dezembro 2012

Avaliadores

O presente trabalho de **Avaliação Patrimonial** de **Bens Patrimoniais IMÓVEIS (Unidade Fabril Urbana)**, que integram o Patrimônio da **COGEME DO BRASIL S/A**, sediada na **Estrada Municipal, s/nº, Gleba A2-2B, Jacaré, CABREÚVA - SP**; foi elaborado pela equipe técnica da **EXATA - Arquitetura, Avaliações e Marketing S/C**, tendo como responsável técnico o profissional abaixo assinado:

Arthur Miguel de Bessa Menezes
Responsável Técnico: Arquiteto - CREA nº RJ 1986100666
Registro Nacional CONFEA Nº 200106278-8

EXATA - ARQUITETURA, AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS e MKT S/C
CREA nº RJ 1997201835

EXATA

AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

7

ANEXOS

Anexo 01

Escritura de Venda e Compra de Imóvel

(Terreno urbano sem Benfeitorias)

Estrada Municipal, s/nº, Gleba A-2 _2B

Bairro Jacaré - CABREÚVA - SP

14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo

Dr. Paulo Tupinambá Vampré

Vampré

LIVRO 2672

PÁGINA 047

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

OUTORGANTE: M.S.TRALDI LTDA

OUTORGADA: COGEME DO BRASIL S/A

VALOR DA VENDA: R$ 750.000,00

VALOR VENAL : R$ 42.766,24

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que aos quinze (15) dias do mês de março (03) do ano dois mil e sete (2007), nesta Cidade e Capital de São Paulo, neste 14º Tabelionato, perante mim Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: como outorgante vendedora - **M.S. TRALDI LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.517.378/0001-92, com sede na Estrada da Quinta, s/nº, Bairro do Jacaré, Cidade de Cabreúva, Estado de São Paulo, com seu contrato social consolidado registrado na JUCESP sob nº 3.463/04-7, o qua fica arquivado nestas Notas, na pasta CS- 02/07, fls. 069, neste ato representada nos termos da cláusula 5ª por seu sócio administrador - **MAURO DE CAMARGO TRALDI**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 7.839.638-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 024.933.128-48, residente e domiciliado na Ria Major Gustavo Storch, 250 – Parque do Colégio, Cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo; como outorgada compradora- **COGEME DO BRASIL S.A.**, na Rua União, nº 505, galpão B, Bairro Jundianópolis, Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, CEP.: 13206-650, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.904.462/0001-69, com seu estatuto social registrada na JUCESP sob nº 26.557/04-6, o qual fica arquivado nestas Notas, na pasta CS-02/07, fls. 070, neste ato representada nos termos do artigo 7º, parágrafo 9º, letra "c", por seu Diretor Administrativo - **GIACOMO GUARNERA,** italiano, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade para Estrangeiros RNE nº V-103.326-X SPMAF/SR/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 153.638.008-37, residente

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS - COMARCA DE ITU-SP
Rua Marechal Deodoro, 570 - Centro - Itu - S Paulo

PRENOTADO, REGISTRADO E MICROFILMADO SOB NUMERO 137252
09 de Maio de 2007

e domiciliado nesta Capital, com escritório à Rua Joaquim Floriano, nº 871, 11º andar, eleito pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária realizada em 14/10/2005, registrada na JUCESP sob nº 310.780/05-6, e autorizado, a qual fica arquivada juntamente com seu estatuto social. Os presentes conhecidos entre si, e identificados como os próprios, consoante os documentos apresentados, do que dou fé. Pelas partes contratantes, me foi dito o que se segue: **PRIMEIRO- DO IMÓVEL.** Que, a ora vendedora é senhora e legítima possuidora, completamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, dúvidas e ônus reais, inclusive de hipotecas mesmo legais, e impostos ou taxas estaduais, federais ou municipais do seguinte imóvel: **UM TERRENO URBANO, SEM BENFEITORIAS, DESIGNADO GLEBA A-2- 2B,** situado na Estrada Municipal, na Cidade de Cabreúva, município de Cabreuva, comarca de Itu, deste Estado, assim descrito: "inicia-se no ponto 1A, localizado na divisa da faixa para alargamento da Estrada Municipal com propriedade de Augusto Livio Malzoni, ponto este distante 2,70 m. da margem da referida Estrada, deste ponto segue por um rumo de 65°30'37"NW, numa distância de 157,55m, até ponto 1B, neste trecho confronta com a faixa destinada para alargamento da Estrada Municipal, deste reflete à direita e segue com rumo de 49°02'02"NE e distância de 167,51 m até o ponto E, localizado na linha de divisa dos municípios de Itupeva e Cabreúva, neste trecho confronta com a área A2-2A, de propriedade de M.S. Traldi Ltda., deste deflete à direita e segue pela referida linha de divisa de Municípios, por um rumo de 79°14'15"NE e distância de 8,50m, deste deflete à direita e segue em curva por um desenvolvimento de 46,26m e raio de 40,00 m, deste segue em reta por um rumo de 34°30'21"SE e distância de 39,85m até o ponto C, neste trecho confronta com a Gleba A2-1 de propriedade de M.S. Traldi Ltda., desde deflete à direita abandonado a divisa de municípios e segue por um rumo de 20°13'47"SW e distância de 68,82m até o ponto 30, deste deflete à direita e segue por um rumo de 20°41'48"SW e distância de 74,49m até o ponto 1A, onde teve início a presente descrição, neste trecho confronta com a propriedade de Augusto Livio

14º Tabelião de Notas

Comarca - São Paulo
Dr. Paulo Tupinambá Vampré

Vampré

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Malzoni, encerrando a área 18.356,33 metros quadrados. Dito imóvel está cadastrado junto a Prefeitura do Município de Cabreuva, pelo nº 00264.33.89.0159-5, com o seu valor venal para o exercício de 2006 de R$ 42.766,24, sendo objeto da matrícula 73.435, do Ofício de Registro de Imóveis de Itu. **SEGUNDO- DA VENDA E COMPRA.** Que através de um instrumento particular datado de R$ 05/02/2007, não levado à registro, a ora vendedora prometeu vender à ora compradora o imóvel acima descrito e caracterizado pelo preço certo e ajustado de R$ 750.000,00 (setecentos e cinqüenta mil reais), sendo que a vendedora recebeu anteriormente a quantia de R$ 575.000,00 (quinhentos e setenta e cinco mil reais), e o saldo de R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) nesta data, por meio de TED – (Transferência Eletrônica Disponível), e, de cuja quantia total a vendedora dá plena e geral quitação de paga e satisfeita; pela presente escritura e nos melhores termos de direito, em cumprimento a promessa de venda e compra acima referida, a qual em vista da presente fica inteiramente cumprida e sem mais efeito, a vendedora vende como de fato vendido tem a ora compradora o imóvel objeto desta, cedendo e transferindo toda a posse, domínio, direitos e ação que sobre referido imóvel vinha exercendo, prometendo ela vendedora por si, seus bens e sucessores a fazer a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da Lei. **TERCEIRO- DECLARAÇÕES DA VENDEDORA.** Pela vendedora me foi dito que para os efeitos ao disposto na Lei 7.433 de 18/12/1985, declara não existir em trâmite qualquer feito ajuizado, fundado em ação real ou pessoal, reipersecutória sobre o imóvel aqui objeto, tendo me apresentado a certidão de propriedade, expedida pelo Registro de Imóveis competente, a qual ficar arquivada nestas notas, na pasta CP- 04/07, fls. 154. A vendedora apresenta neste ato a certidão negativa de débito expedida pelo INSS em 16/10/2006, sob nº 052552006-21038030, com validade até 14/04/2007, a qual fica arquivada nestas Notas, na pasta CND- 01/07, fls. 093, bem como a certidão conjunta negativa de débitos de tributos federais e à dívida ativa da união expedida às

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ITU/SP

Rua Antônio Bicudo, 64 - CEP: 05418-010 - São Paulo
Fone: (11) 3065-4500 - Fax: (11) 3088-0292

14:36:05 do dia 16/11/2006, sob nº C1DC.C465.C2F4.E10C, com validade até 15/05/2007, a qual fica arquivada nestas Notas, na pasta CRF- 01/07, fls. 104. As demais certidões a que se refere a Lei 7.433/85 foram apresentadas e entregues a compradora. **QUARTO- DECLARAÇÕES FINAIS.** Pela compradora me foi dito que aceitava a presente escritura em seus expressos termos, e apresenta a guia de recolhimento do imposto de transmissão devido a Prefeitura Municipal de Cabreúva, conforme conhecimento fiscal sob nº 005, no valor de R$ 15.000,00, devidamente recolhida em data de 15/03/2007. Finalmente pelas contratantes me foi declarado que autorizam o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos de registro que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente título, responsabilizando-se solidariamente pelos débitos de impostos até a presente data. De como assim o disseram do que dou fé, me pediram e eu lhes lavrei a presente escritura, a qual depois de feita e sendo-lhes lida, foi achada em tudo conforme, aceitaram, outorgaram e assinam. (Emitida DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Receita Federal vigente, que será encaminhada no prazo legal). Desta Emols. R$ 1.628,57 – Estado R$ 462,85 – Ipesp R$ 342,86 – Reg. Civil R$ 85,71 – Trib. Justiça R$ 85,71 – Sta. Casa R$ 16,29. Eu, Fabio Aratangy Pontes, Escrevente Autorizado a lavrei. Eu, Paulo Tupinambá Vampré, Tabelião a subscrevi. (aa) **MAURO DE CAMARGO TRALDI *** GIACOMO GUARNERA ***.** NADA MAIS E DOU FÉ. Trasladada na data retro. Eu, _____ a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

Em testemunho _____ da verdade

_____

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
SÃO PAULO - CAPITAL
DR. PAULO TUPINAMBÁ VAMPRÉ
TABELIÃO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS - COMARCA DE ITU-SP
Rua Marechal Deodoro, 570 - Centro - Itu - S Paulo
s atos praticados e os valores dos emolumentos e custos,
chas-se especificados ao talonario anexo, o qual fica
azendo parte integrante (PROTOCOLO No. 137252).

Encerramento

LAUDO de AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

EXATA
AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS

Responsabilidade Técnica

Arthur Miguel de Bessa Menezes
Responsável Técnico: Arquiteto CAU nº A13183-0

EXATA - ARQUITETURA e AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS Ltda.
CNPJ: 22.657.679/0001-29 - CREA/RJ nº 1997201835

Tels.: (21) 98030-2643 * (22) 99968-1810

E-mails: **exata.rj@gmail.com * exataonline@gmail.com**

www.exataonline.com