

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3^a VARA CÍVEL, CRIMINAL, DA INFÂNCIA E JUVENTUDE DA COMARCA DE MIRASSOL SP.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS

Nº **1003579-05.2018.8.26.0358**

Requerente: BANCO PAULISTA S/A

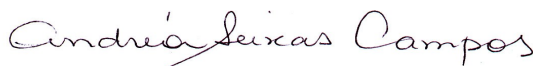
Requeridos: NESIMA INDÚSTRIA DE ELEMENTOS METÁLICOS LTDA. e OUTROS

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS, infra-assinado, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada nos autos em epígrafe, tendo concluído e entregue o Laudo, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o **Levantamento dos Honorários** já depositados às fls. 1.529/1.530 no valor de R\$ 3.300,00 bem como as correções que por ventura houver.

Termos em que,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 27 de Abril de 2023.



ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
RG 17.521.176
CPF 251.083.898-92

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 1003579-05.2018.8.26.0358

Nome do beneficiário do levantamento: ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

CPF/CNPJ: 251.083.898-92

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte

☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____

☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

☒ Terceiro

Tipo de levantamento: ☐ Parcial

☒ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 1.529/1.530

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.300,00

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ IV – Recolher GRU;

☐ V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

CPF/CNPJ do titular da conta: 251.083.898-92

Banco: DO BRASIL S. A.

Código do Banco: 001

Agência: 5598-0

Conta nº: 5205-1

Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações:

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3^a VARA CÍVEL, CRIMINAL, DA INFÂNCIA E JUVENTUDE DA COMARCA DE MIRASSOL SP.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS

Nº **1003579-05.2018.8.26.0358**

Requerente: BANCO PAULISTA S/A

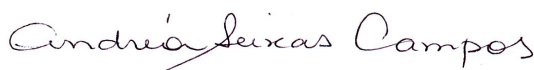
Requeridos: NESIMA INDÚSTRIA DE ELEMENTOS METÁLICOS LTDA. e OUTROS

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS, infra-assinado, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do incluso **Laudo de Avaliação.**

Nestes termos,

P. Deferimento.

São José do Rio Preto, 27 de Abril de 2023.



ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176

CPF 251.083.898-92

1

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867

Autos: 1003579-05.2018.8.26.0358

Andréa Seixas Campos
Eng^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA SEIXAS CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2023 às 16:20, sob o número WMRS23700209673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003579-05.2018.8.26.0358 e código mmEoh201.

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

Trata-se de uma **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS** que tramita pela 3ª Vara Cível, Criminal da Infância e Juventude da comarca de Mirassol, autos nº **1003579-05.2018.8.26.0358**, movida por **BANCO PAULISTA S/A** em face de **NESIMA INDÚSTRIA DE ELEMENTOS METÁLICOS LTDA. e OUTROS**.

CAPÍTULO II – PRELIMINARES

O presente trabalho tem como objetivo a avaliação do imóvel descrito nos autos às fls. 891/914 - matrícula 37.835 do Oficial de Registro de Imóveis de Mirassol:

Um imóvel rural, com área de 21,7800 has (vinte e um hectares e setenta e oito ares) de terras, ou sejam 09 alqueires, com a denominação especial de Sítio Santa Izabel, encravado no imóvel geral Fazenda Santa Tereza, neste distrito, município e comarca de Mirassol-SP, contendo cercas de arame nas divisas internas e externas e pastagens, compreendido dentro do seguinte roteiro: - inicia-se no ponto nº 01, situado na divisa com Miguel Pinheiro e Nivaldo Fortes Peres, daí segue com o rumo 27° 35' NW, confrontando com Nivaldo Fortes Peres, numa distância de 125,22 metros até o ponto nº 02, daí deflete à direita e segue com o rumo 77° 20' NE, confrontando com Nivaldo Fortes Peres, numa distância de 200,00 metros até o ponto nº 03, situado sob a cerca da Rodovia Estadual Euclides da Cunha; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 27° 35' NW, confrontando já com a citada Rodovia, numa distância de 260,18 metros até o ponto nº 04, também situado sob a cerca da Rodovia Estadual Euclides da Cunha; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 77° 06' SW, confrontando com Juventino Marques Ferreira, numa distância de 604,30 metros até o ponto nº 05; daí deflete à esquerda e segue com rumo 16° 04' SE, confrontando com Pedro Benvindo Rodrigues numa distância de 370,40 metros até o ponto nº 06; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 77° 20' NE, confrontando com Armando Darin e Miguel Pinheiro, numa distância de 482,00 metros até o ponto nº 01, ponto inicial da descrição.

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

CAPÍTULO III – VISTORIA

A vistoria foi acompanhada do Sr. Amaury Guerra Sinhorini (técnico de edificação da empresa) e pelo assistente técnico dos requeridos, o Eng^o Adirson Chala.

A) LOCALIZAÇÃO

O vertente imóvel é constituído de uma área, agora em perímetro urbano, com um complexo industrial, situado na Rodovia Euclides da Cunha – SP 320, Km 455 na cidade de Mirassol/SP.

B) SERVIÇOS PÚBLICOS E PRIVADOS

O imóvel é servido por:

- *Pavimentação asfáltica – Rodovia Euclides da Cunha;
- *Rede elétrica;
- *Rede de telefone;
- *Serviço de correio;
- *Serviço de transporte urbano;
- *Serviço de limpeza pública.

C) ZONEAMENTO

O projeto indica que o imóvel pertence a Zona SU-12.

De acordo com a Lei Complementar nº 3.431/2011:

Art. 39 O município será dividido em 13 setores urbanos (incluindo o Distrito de Ruilândia), descritos a seguir.

XII. O Setor Urbano 12

SU-12 estará contido no Perímetro Urbano proposto, visando a implantação de novos empreendimentos e novas ZEIS.

Possui uma ampla área voltada para a Rodovia Euclides da Cunha e Rodovia Feliciano Sales Cunha. Compreenderá as seguintes zonas:

ZR-1 e 2 e 3, ZCS-1, 2 e 3, ZEIS e ZI-A, B e C

D) DESCRIÇÃO

D.1) ÁREA

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

Trata-se de uma área de formato irregular com 217.800,00 (Duzentos e dezessete mil e oitocentos) metros quadrados.

D.2) BENFEITORIAS (as áreas foram retiradas das plantas e documentos fornecidos pelos requeridos)

D.2.1) ADMINISTRAÇÃO

Idade	:15 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio/Alto
Estrutura	:Alvenaria de blocos
Cobertura	:Telhas metálicas
Forros	:Laje; gesso acartonado
Fechamentos	:Alvenaria; divisórias de laminado; vidros
Esquadrias	:Portas e janelas de vidro
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Instalações Hidráulicas	:Aparentemente normal
Pisos	:Paviflex; granito; cimento desempenado;
Revestimentos	:Pintura nas paredes do lado interno; ½ altura de cerâmica nas paredes dos sanitários
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Pavimento térreo - salas, sanitários e copa
	:Pavimento superior – salas e sanitários
Áreas construídas	:1.294,34 m ²

D.2.2) ARQUIVO MORTO 1

Idade	:15 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria de blocos
Esquadrias	:Portas e janelas de ferro
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Pisos	:Cimento desempenado

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

Revestimentos	:Pintura nas paredes do lado interno
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Arquivo morto 1
Áreas construídas	:116,65 m ²

D.2.3) COMPRESSORES

Idade	:15 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria de blocos
Esquadrias	:Portas e janelas de ferro
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Pisos	:Cimento desempenado
Revestimentos	:Pintura nas paredes do lado interno
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Cabine de compressores
Áreas construídas	:52,00 m ²

D.2.4) EDIFÍCIO INDUSTRIAL

Idade	:15 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria de blocos e metálica
Cobertura	:Telhas metálicas e transparentes
Forro	:Laje nos sanitários
Esquadrias	:Portas de madeira
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Instalações Hidráulicas	:Aparentemente normal
Pisos	:Cimento desempenado; cerâmica
Revestimentos	:Pintura no teto e paredes internas dos sanitários (1/2 altura); 1/2 altura de cerâmica nas paredes dos sanitários
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:05 Naves, salas e sanitários
Áreas construídas	:35.875,53 m ²

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

D.2.5) RECICLAGEM

Idade	:15 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria de blocos
Cobertura	:Telhas metálicas
Esquadrias	:Portas e janelas de ferro
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Instalações Hidráulicas	:Aparentemente normal
Pisos	:Cimento desempenado; cerâmica
Revestimentos	:Pintura nas paredes internas; ½ altura de cerâmica nas paredes dos sanitários
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Salas e sanitários
Áreas construídas	:551,55m ²

D.2.6) REFEITÓRIO

Idade	:15 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria
Cobertura	:Telhas cerâmicas
Forro	:PVC
Esquadrias	:Portas e janelas de ferro
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Instalações Hidráulicas	:Aparentemente normal
Pisos	:Cerâmica; cimento desempenado; ardósia
Revestimentos	:Pintura nas paredes internas e externas; ½ altura de cerâmica nas paredes dos sanitários; cerâmica até o teto nas paredes da cozinha
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Salão do refeitório, sanitários, vestiários e cozinha
Áreas construídas	:467,51 m ²

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

D.2.7) ARQUIVO MORTO 2

Idade	:15 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria
Cobertura	:Telhas metálicas
Esquadrias	:Portas e janelas de ferro
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Pisos	:Cimento desempenado; ardósia
Revestimentos	:Pintura nas paredes internas e externas;
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Arquivo morto 2
Áreas construídas	:211,68 m ²

D.2.8) AMBULATÓRIO

Idade	:15 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria
Cobertura	:Telhas cerâmicas
Forro	:PVC
Esquadrias	:Porta e janelas de ferro
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Instalações Hidráulicas	:Aparentemente normal
Pisos	:Cerâmica
Revestimentos	:Pintura nas paredes internas e externas
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Ambulatório
Áreas construídas	:48,50 m ²

D.2.9) PORTARIA

Idade	:15 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria de blocos
Cobertura	:Telhas metálicas
Forro	:Laje no sanitário

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

Esquadrias	:Portas de madeira
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Instalações Hidráulicas	:Aparentemente normal
Pisos	:Cerâmica
Revestimentos	:Pintura no teto e paredes internas dos sanitários (1/2 altura); ½ altura de cerâmica nas paredes do sanitário
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Salas e sanitários
Áreas construídas	:254,75 m ²

D.2.10) DESCANSO MOTORISTA

Idade	:15 anos
Conservação	:Regular
Padrão	:Médio
Estrutura	:Alvenaria de blocos
Cobertura	:Telhas metálicas
Forro	:Laje nos sanitários
Esquadrias	:Portas de madeira
Instalações Elétricas	:Fiação aparentemente normal e embutida
Instalações Hidráulicas	:Aparentemente normal
Pisos	:Cerâmica
Revestimentos	:Pintura no teto e paredes internas dos sanitários (1/2 altura); ½ altura de cerâmica nas paredes dos sanitários
Patologias	:Desgastes da idade e uso
Cômodos	:Dormitório e sanitários
Áreas construídas	:58,69 m ²

D.2.11) SEMIPÓRTICO

Serviços preliminares	:Limpeza do local
Movimentação de terra	:Escavação
Fundação	:Profunda
Estrutura	:Infra estrutura metálica
Áreas construídas	:4.207,23 m ²

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

A) METODOLOGIA

Objetivando facilitar a compreensão da Técnica de Avaliação utilizada, esclareceremos, a seguir, consoante as Normas Técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e NBR 14653:

“**Avaliação**, é a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado”.

“**Valor de Mercado**, quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”.

“**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

“**Método da Quantificação de Custo**, identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos”.

Para a determinação do valor da área, esta Avaliadora obteve utilizando-se do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde com a realização de Pesquisa de Mercado, junto a várias imobiliárias, colheram-se informações e através de tratamento estatístico determinou-se o Valor de Mercado do metro quadrado de terreno.

Adotou-se o **Método da Quantificação de Custo**, para as benfeitorias em tela, por tratar-se de um método muito popular e largamente adotado pelos avaliadores em geral, porque é aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, é obtido através da reprodução de valores, neste caso comparado com a Construção Nova, todavia, como a construção não é nova, será necessário efetuar-se um desconto para corrigir os desgastes causados pela idade e pelo uso.

Face ao exposto, utiliza-se a tabela de Custos Unitários PINI de Edificações, elaborada e publicada mensalmente pela revista “Construção Mercado”, onde se obtém o custo por m² de construção, calculando-se o valor da construção nova e posteriormente calcula-se a depreciação do imóvel considerando o obsolescimento e o estado de conservação, através do Método de Ross/Heidecke.

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

B) VALOR - Conforme planilha de cálculo anexa.

B.1) ÁREA (Va)

$$Va = R\$ 80.586.000,00$$

B.2) FINAL DO IMÓVEL (Vi)

$$Vi = R\$ 279.755.030,00$$

CAPÍTULO V – CONCLUSÃO

Face aos estudos e cálculos efetuados, o valor para o imóvel em tela, na presente data, é:

Rodovia Euclides da Cunha – SP 320, Km 455 na cidade de Mirassol/SP

R\$ 279.755.030,00 (Duzentos e setenta e nove milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, trinta reais)

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

O presente trabalho vai em 10 (dez) laudas somente no anverso, todas rubricadas e a última datada e assinada, sendo que se encontra apenso ao corpo do laudo:

- *04 (quatro) folhas da planilha de avaliação;
- *19 (dezenove) fotografias;
- *02 (duas) folhas do Alvará nº 6052/2009;
- *02 (duas) folhas do Habite-se nº 274/2009;
- *01 (uma) folha da Ratificação do Alvará;
- *01 (uma) folha do Alvará nº 14984/2018;
- *01 (uma) folha do Habite-se nº 06/2019.

Finalmente, agradecendo a confiança depositada por este ínclito Juiz, esta signatária, coloca-se à disposição para dirimir quaisquer dúvidas pertinentes a presente questão.

10

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 1003579-05.2018.8.26.0358

Andréa Seixas Campos
Eng^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA SEIXAS CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2023 às 16:20, sob o número WMRS23700209673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003579-05.2018.8.26.0358 e código mmEoh201.

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Eng^a Civil e Segurança do Trabalho
PERITA JUDICIAL DESDE 1995 - CREA 5060295190

São José do Rio Preto, 27 de Abril de 2023.

Andréa Seixas Campos

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS

RG 17.521.176
CPF 251.083.898-92

11

Fones (17): 3224-7396 – 99771-0867
Autos: 1003579-05.2018.8.26.0358

Andréa Seixas Campos
Eng^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDREA SEIXAS CAMPOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/04/2023 às 16:20, sob o número WMRS23700209673. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003579-05.2018.8.26.0358 e código mmEoh201.

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1003579-05.2018.8.26.0358

IMÓVEL - Rodovia Euclides da Cunha - SP 320, Km 455 - cidade de Mirassol

A) Valor da Área (Va)

A.1) Pesquisa de Mercado

Elemento	Fonte	Localização	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor (R\$/m²)	Fator de Oferta (Fo)	Fator de Transposição (Ft)	Valor homog. (R\$/m²)
1	Rufino Imóveis	Distrito Industrial de Mirassol	4.400.000,00	22.000,00	200,00	0,90	1,10	198,00
2	Rufino Imóveis	Distrito Industrial de Mirassol	2.130.000,00	7.100,00	300,00	0,90	1,10	297,00
3	Rufino Imóveis	Frente a Rodovia Washington Luis - ao lado da empresa Gelius	2.600.000,00	6.600,00	393,94	0,90	1,00	354,55
4	Rufino Imóveis	Distrito Industrial de Mirassol	3.000.000,00	7.000,00	428,57	0,90	1,10	424,29
5	Portal 8 Imóveis	Frente a Rodovia Washington Luis - ao lado do Hotel Economic	9.900.000,00	22.000,00	450,00	0,90	1,00	405,00

Fo = Fator de Oferta. Adotado 0,90 para imóveis em oferta e 1,00 para negócios realizados.

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A.2) Cálculo do Valor Básico Unitário (R\$/m²)

Média aritmética	335,77
Desvio Padrão	91,47
Coeficiente de Variação (CV)	0,272
Limite inferior	244,30
Limite superior	427,23
Elemento descartado	E1
Média saneada	370,21
Valor adotado	370,00

A.3) Valor Estimado para a Área Avalianda

Valor (R\$/m²)	Área (m²)	Valor (R\$)
370,00	217.800,00	80.586.000,00
		80.586.000,00

Valor adotado: Va = R\$ 80.586.000,00 (Oitenta milhões, quinhentos e oitenta e seis mil reais)

B) Valor da Benfeitoria ou Construção Nova (Vcn)

Áreas construídas	m²
Edifício Industrial	35.875,53
Compressores	52,00
Administração	1.294,34
Refeitório	467,51
Portaria	254,75
Descanso motorista	58,69
Arquivo morto 1	116,65
Arquivo morto 2	211,68
Reciclagem	551,55
Ambulatório	48,50
TOTAL	38.931,20

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Semipórtico (futura ampliação) 1 e 2	4.207,23
---	----------

O valor do m² de construção é obtido através da Tabela Custos Unitários PINI de Edificações (CUPE), elaborada e editada pela revista "Construção Mercado". Acréscimo para custos indiretos (BDI) como projetos, cópias, licenças, taxa de administração, despesas com escritório e outros - estima-se em 55%. Fator aplicado para semipórtico: serviços preliminares, movimentação de terra, fundação profunda e infra estrutura - estima-se em 12%.

Valor (R\$/m²)	2.419,77
Acréscimo Custos Indiretas	1,55
Adotado (R\$/m²)	3.750,64

Vcn	Valor (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator	Total (R\$)
Vcn1	3.750,64	38.931,20	1,00	146.017.052,23
Vcn2	3.750,64	4.207,23	0,12	1.893.578,38
				147.910.630,61

Acréscimo por outras benfeitorias: caixa d'água, reservatório de água enterrado, poço semi-artesiano, pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, calçadas, escadas, iluminação externa, pavimentação externa (pisos cimentado e intertravado), instalações hidráulicas e elétricas enterradas, alambrados, portões, fossa, cobertura de motos, balança, jardins e outros - estima-se em 15,00%.

Vcn (R\$)	Acréscimo	Valor (R\$)
147.910.630,61	1,15	170.097.225,20
		170.097.225,20

C) Depreciação pelo Obsolescência e pelo estado de Conservação (Método de Ross/Heidecke)

$$Foc = R + K (1-R)$$

onde: R = coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido em tabela e K = coeficiente de Ross/Heidecke, obtido em tabela.

R =	20%
K =	0,871
Foc =	0,8968

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

D) Valor Final da Benfeitoria (Vb)

$$Vb = Vcn \times Foc$$

Vcn (R\$)	Foc	Valor (R\$)
170.097.225,20	0,8968	152.543.191,56
		152.543.192,00

Vb adotado : R\$ 152.543.192,00

E) Valor do Imóvel (Vi)

$$Vi = Vt + Vb$$

Vi = **R\$ 233.129.192,00**

F) Vantagem da Coisa Feita (Vcf)

Acréscimo específico em que um determinado imóvel recebe pela vantagem de estar construído.
Estima-se um percentual de 20%.

G) Valor Final do Imóvel (Vif)

$$Vif = Vi \times Vcf$$

Vi = **R\$ 279.755.030,40**

Valor adotado: Vi = R\$ 279.755.030,00 (Duzentos e setenta e nove milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, trinta reais)

ANDRÉA SEIXAS CAMPOS
Avaliações e Perícias em Engenharia

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 01 – Imóvel localizado na Rodovia Euclides da Cunha – SP 320, km 455, cidade de Mirassol.

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 02 – Vista do imóvel.

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 03 – Prédio da administração.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 04 – Prédio da administração por outro ângulo com escada para o pavimento superior.

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 05 – Vista do arquivo morto 1.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 06 – Vista da cabine de energia e compressores e caixa d'água metálica.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 07 – Vista da lateral externa do edifício industrial.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 08 – Vista interna do edifício industrial (denominado por Nave).

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 09 – Vista interna do edifício industrial (denominado por Nave).

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 10 – Vista interna do edifício industrial (denominado por Nave).

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 11 – Construção em dois pavimentos dividida em salas (planejamento, controle de qualidade, treinamento e outras) localizada dentro do edifício industrial (denominado por Nave).

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 12 – Sanitário localizado dentro do edifício industrial (denominado por Nave).

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 13 – Vista do semipórtico.

Andréa Seixas Campos
Eng.^a Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 14 – Vista da reciclagem.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 15 – Vista do prédio que contém o refeitório (centro), arquivo morto 2 (a esquerda) e ambulatório (a direita).

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 16 – Vista interna do refeitório.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 17 – Vista do arquivo morto 2.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 18 – Vista do ambulatório.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



FOTO 19 – Vista da portaria.

Andréa Seixas Campos
Eng.ª Civil e Seg. do Trabalho
CREA. 5060295190



PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO – D.P.U.
Rua Rui Barbosa, nº 14-61 – Centro - CEP. 15.130-000 - Mirassol/SP
(17) 242-8761 – e-mail dpu.mirassol@ig.com.br - www.mirassol.sp.gov.br

PROTOCOLOS

Geral: 4963/06 e 6052/2009

DPU: 0203/2006

Alvará de Construção

SUBSTITUI ALVARÁ EXPEDIDO EM 03/08/2.006

Fica concedido a

Sr(a): SCS-SOLUÇÕES CONSTRUÇÕES E SISTEMAS LTDA.

Endereço: Rodovia Euclides da Cunha-Km 455-Mirassol-SP

Quadra:- xx - Lote:- xx

Loteamento:xxxx- Bairro:xxx.

Localizado no Sítio Santa Izabel-Encravada na Fazenda Santa.Tereza

O presente alvará para construção do complexo INDUSTRIAL DO AÇO com uma área de 48.105,70 metros quadrados de área construída.

Informações complementares: O presente alvará está sendo emitido para construção de um complexo industrial do aço com uma área de 48.105,70 m²

VIDE VERSO

Mirassol (DPU), 04 de Dezembro de 2009.

Devem ser incluídas no plano de obras as seguintes exigências:

O presente Alvará de Construção está vinculado a exatidão das informações apresentadas no projeto pelo interessado. O Departamento de Planejamento Urbano poderá a qualquer momento invalidá-lo caso verifique discordância entre o projeto aprovado e a construção edificada.

Responsável Projeto:

Adivaldo Aparecido das Neves

Engenheiro Civil CREA 0600558730

ART 92221220090988819

PROCESSO: 0203/06

INSCRITO NO INSS

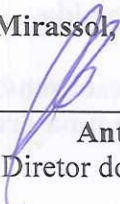
50.022.62430.71 - 01-08-06

Mirassol ,04 de dezembro de 2009

Ceci Kuncevicus Bueno de Caprio
Diretora do D.P.U.

Conforme pedido efetuado através do requerimento nº 014983 de 05 de Outubro de 2018, fica efetuada a transferência de SCS-Soluções Construções e Sistemas Ltda para **Nesima-Indústria de Elementos Metálicos Ltda, CNPJ-nº 01.606.464/0001-09** e também fica retificada no alvará de construção DPU nº0203/2006, emitido em 04 de Dezembro de 2009 e Habite-se complementar nº0274/2009 emitido em 28 de Dezembro de 2009 para fazer constar corretamente a área construída, onde saiu no alvará de construção uma área de 48,105,70 m² o correto é **36.455,21 m²**, a qual já está averbado na matrícula de nº 37.835 do CRI uma área de 30.503,32 m², restando para averbar **5.951,89 m²**, conforme levantamento e rosto apresentado pelo engenheiro civil Vitor Cesar Valenciani e Habite-se complementar nº 0274/2009 que foi emitido com uma área de 17,602,38 m², sendo o correto para ele **uma área de complementar de 5.951,89 m²**, prédio este localizado a Rodovia Euclides da Cunha-Km -455- Mirassol, de acordo com o croqui de levantamento as áreas edificadas são: **Edifício Industrial=33.399,54 m² + compressores=52,00 m² + administração=1.294,34 m² + refeitório=467,51 m² + portaria=254,75 m² + descanso motorista=58,69 m² + arquivo morto1=116,65 m² + arquivo morto 2=211,68 m² + reciclagem = 551,55 m² + ambulatório= 48,50 m², total geral de 36.455,21m².**

Mirassol, 08 de Novembro de 2018.



Antonio Carlos Doimo
Diretor do DPU-CREA-5069272910

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL****DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO – D.P.U.**

Rua Rui Barbosa, nº 14-61 – Centro - CEP. 15.130-000 - Mirassol/SP

(17) 242-8761 – e-mail dp.mirassol@ig.com.br - www.mirassol.sp.gov.br**HABITE-SE - COMPLEMENTAR****N.º 0274/2009**

Por este documento, fica concedida a licença para ser utilizado um prédio industrial de propriedade de **SCS-SOLUÇÕES CONSTRUÇÕES E SISTEMAS LTDA.CNPJ:01.606.464/00**

Sito à Rodovia Euclides da Cunha-Km-455- S/Nº**Quadra: xxx- lote: xxx****Bairro: xxx-Loteamento: Sítio Sta Izabel -Encravada na Fazenda Santa Tereza, Município e Comarca de Mirassol – SP.**

De acordo com o requerimento,nº 2819 de 17 de abril de 2009.

O presente “HABITE-SE” refere-se a um prédio **Industrial** conforme **Alvará de Construção DPU nº203/2006**, aprovado pela Prefeitura Municipal em 03 de agosto de 2006 e substituído em 04 de dezembro de 2009.

ÁREA CONSTRUÍDA – 17.602,38 metros quadrados**VIDE VERSO**

Informações complementares: O presente habite-se está sendo emitido em complemento ao habite-se parcial nº 111/2007 emitido em 25/10/2007 com uma área de 30.503,32 m2 e este sendo de 17.602,38 m2,perfazendo assim um total geral de 48.105,70 m2 de área construída.

Obra iniciada em 03 de agosto de 2006

Obra concluída em 22 de junho de 2009

Mirassol (DPU), 28 de Dezembro de 2009



Maria do Carmo Fiaschi Thomé
Chefe da Div. Téc. Obras Particulares

Conforme pedido efetuado através do requerimento nº 014983 de 05 de Outubro de 2018, fica efetuada a transferência de SCS-Soluções Construções e Sistemas Ltda para **Nesima-Indústria de Elementos Metálicos Ltda, CNPJ-nº 01.606.464/0001-09** e também fica retificada no alvará de construção DPU nº0203/2006, emitido em 04 de Dezembro de 2009 e Habite-se complementar nº0274/2009 emitido em 28 de Dezembro de 2009 para fazer constar corretamente a área construída, onde saiu no alvará de construção uma área de 48,105,70 m² o correto é **36.455,21 m²**, a qual já está averbado na matrícula de nº 37.835 do CRI uma área de 30.503,32 m², restando para averbar **5.951,89 m²**, conforme levantamento e rosto apresentado pelo engenheiro civil Vitor Cesar Valenciani e Habite-se complementar nº 0274/2009 que foi emitido com uma área de 17,602,38 m², sendo o correto para ele **uma área de complementar de 5.951,89 m²**, prédio este localizado a Rodovia Euclides da Cunha-Km -455- Mirassol, de acordo com o croqui de levantamento as áreas edificadas são: **Edifício Industrial=33.399,54 m² + compressores=52,00 m² + administração=1.294,34 m² + refeitório=467,51 m² + portaria=254,75 m² + descanso motorista=58,69 m² + arquivo morto1=116,65 m² + arquivo morto 2=211,68 m² + reciclagem = 551,55 m² + ambulatório= 48,50 m², total geral de 36.455,21m².**

Mirassol, 08 de Novembro de 2018.



Antonio Carlos Doimo
Diretor do DPU-CREA-5069272910

Título: PLANTA BAIXA E CORTES - REFEITÓRIO

Localização: SÍTIO SANTA IZABEL - ENCRAVADA NA FAZENDA SANTA TERAZA

Rodovia: EUCLIDES DA CUNHA (SP 320) - KM455
PERIMETRO URBANO SU/12 - MIRASSOL - SP

n°:

Esquina com a Rua(Av.)

n°:

Lote:

Quadra:

Quarteirão:

Zona: SU-12

Taxa de Ocupação (PROJETO): 16,94%

Proprietário(s) NESIMA INDUSTRIA ELEMENTOS METÁLICOS LTDA

Tipo de Construção

(X) INDUSTRIAL () COMERCIAL () RESIDENCIAL

Cadastro conforme I.P.T.U.

1312040021010000

RESPONSÁVEL PELO LEVANTAMENTO:

DECLARO para os devidos fins de direito, inclusive na esfera penal, que:

- a) (X) O prédio em questão encontra-se concluído (habitável, com redes hidráulica e elétrica, pintura, calçamento e árvores),
- b) (X) Que o projeto está de acordo com a lei complementar n°3.431 de 14/09/11 de zonemamento e obedece a legislação vigente, quanto ao código sanitário estadual n°10.803 de 23/09/98 e demais leis municipais.
- c) (X) Declaro para os devidos fins de direito, inclusive esfera penal que o local atende a NBR 9050/15 e Decreto Federal 5296/04 quanto à acessibilidade.
- d) (X) Encontra-se regulamentada sob o Código de Obras do Município, Lei n° 541 de 30/05/63.
- e) (X) Declaro que é de minha responsabilidade técnica o espaço de manobra e dimensões das vagas de estacionamento.

Responsável pelo Levantamento:
VITOR CESAR VALENCIANI
C.R.E.A: 5060533496

DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins de direito e efeito legal que a aprovação não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

X
NESIMA IND. ELEMENTOS METÁLICOS LTDA
C.N.P.J: 01.060.464/0001-09QUADRO DE ÁREA EM m²

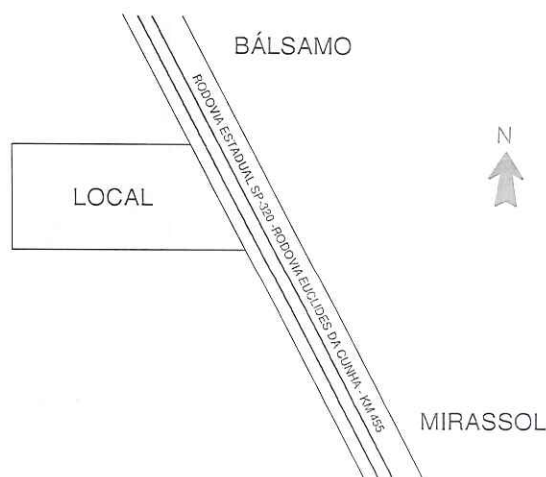
ÁREA DO TERRENO: 215.231,35 conforme escritura

EDIFICAÇÕES:

EDIFÍCIO INDUSTRIAL	33.399,54
COMPRESSORES	52,00
ADMINISTRAÇÃO	1.294,34
REFEITÓRIO	467,51
PORTARIA	254,75
DESCANSO MOTORISTA	58,69
ARQUIVO MORTO 1	116,65
ARQUIVO MORTO 2	211,68
RECICLAGEM	551,55
AMBULATÓRIO	48,50

ÁREA TOTAL CONSTRUIDO: 36.455,21

SITUAÇÃO SEM ESCALA





PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO - D.P.U.

Rua Rui Barbosa, nº 14-61 - Centro - CEP. 15.130-000 - Mirassol/SP
(17) 3243-8989 - e-mail dpumirassol@mirassol.sp.gov.br - www.mirassol.sp.gov.br

fls. 2488

PROTOCOLOS

Geral: 014984/2018

DPU: 000655/2018

Alvará de Ampliação

Fica concedido a

Sr(a): Nesima Industria Elementos Metálicos Ltda, CPF: 01.606.464/0001-09.

Endereço: Rodovia Euclides da Cunha (SP-320) Km-455, S/Nº.

Quadra: xxx, Lote: xxx, Loteamento: xxx, Bairro: xxx, Município e Comarca de Mirassol - SP.

Localizado: no Sítio Santa Izabel-Encravada na Fazenda Santa Tereza.

Informações complementares:

O presente alvará está sendo emitido para ampliação de prédio industrial com uma área de 2.475,99 m² de área ampliada, possuindo uma área existente retificada de 36.455,21 m², referente ao DPU nº 0203/2006, a qual já se encontra averbada uma área 30.503,32 m², restando deste DPU uma área a ser averbada no CRI de 5.951,89 m² + 2.475,99 m² de área ampliada, restando 8.427,88 m² para averbar +30.503,32 m² de área já averbada no CRI matrícula de nº 37.835, total geral de 38.931,20 m², de acordo com o projeto apresentado.

Obs.: O quadro de áreas é digitado de acordo com que o responsável técnico nos apresenta e só será retificado caso haja erros por nossa parte de digitação, portanto cabe ao profissional mencionar o quadro de áreas conforme as normas da Receita Federal para obter os descontos necessários.

Projeto Aprovado em, 21 de Novembro de 2018.

Devem ser incluídas no plano de obras as seguintes exigências:

O presente Alvará de Ampliação está vinculado à exatidão das informações apresentadas no projeto pelo interessado. O Departamento de Planejamento Urbano poderá a qualquer momento invalidá-lo caso verifique discordância entre o projeto aprovado e a construção edificada.

Responsável Técnico:

Vitor Cesar Valenciani

Engenheiro Civil

CREA nº 5060533496

ART nº 28027230181231027

Mirassol (DPU), 21 de Novembro de 2018.


Antonio Carlos Doimo
Diretor do Departamento de Planejamento Urbano
Eng.º Civil CREA-SP 5069272910



PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO - D.P.U.

Rua Rui Barbosa, nº 14-61 - Centro - CEP. 15.130-000 - Mirassol/SP
(17) 3243-8989 - e-mail dpumirassol@mirassol.sp.gov.br - www.mirassol.sp.gov.br

Habite-se

N.º 000006/2019.

Por este documento, fica concedida a licença para ser utilizado um prédio industrial de propriedade de Nesima Indústria Elementos Metálicos Ltda., CNPJ 01.606.464/0001-09.

Endereço: Rodovia Euclides da Cunha (SP-320) Km 445, nº S/Nº.

Quadra xxx, Lote xxx, Loteamento: xxx, Bairro: xxx, Município e Comarca de Mirassol - SP.

Localizado: no Sítio Santa Izabel, encravada na Fazenda Santa Tereza.

De acordo com o requerimento 14985, de 05 de Outubro de 2018. O presente "HABITE-SE" refere-se a um prédio **Ampliação Industrial** com 2.475,99 m² de área construída, conforme **Alvará de Ampliação DPU nº 000655/2018**, aprovado pela Prefeitura Municipal de Mirassol, em 21 de Novembro de 2018.

ÁREA DO TERRENO: 215.231,35 m²

ÁREA EXISTENTE: 36.455,21 m², (Alvará DPU 0203/2006).

ÁREA CONSTRUÇÃO (AMPLIADA): 2.475,99 m²

ÁREA TOTAL: 38.931,20 m²

Informações complementares: O presente HABITE-SE está sendo emitido para ampliação de prédio industrial com uma área de 2.475,99 m² de área ampliada, possuindo uma área existente retificada de 36.455,21 m², referente ao DPU nº 0203/2006, a qual já se encontra averbada uma área 30.503,32 m², restando deste DPU uma área a ser averbada no CRI de 5.951,89 m² + 2.475,99 m² de área ampliada, restando 8.427,88 m² para averbar + 30.503,32 m² de área já averbada no CRI matrícula de nº 37.835, total geral de 38.931,20 m², de acordo com o projeto apresentado.

Obra iniciada em 21 de Novembro de 2018.

Obra concluída em 27 de Dezembro de 2018.

Mirassol (DPU), 04 de Janeiro de 2019.

Antonio Carlos Doimo

Diretor do Departamento de Planejamento Urbano
Eng.º Civil CREA-SP 5069272910