

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

403
m
31
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO SETOR
UNIFICADO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS - COMARCA DA
CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS N°: 0140789-35.2013.8.26.0021 (140896/2013)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SP, requerida pelo BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, em face de BRAZ MONDELLI E OUTROS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado das frações ideais, expressos em resumo a seguir, para os imóveis situados na: (1) Rua Capitão Macedo, n° 154/158, (2) Rua Capitão Macedo, n° 180/184/186, e (3) Rua Capitão Macedo, n° 190/192, Vila Clementino, nesta Capital.

SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de novembro de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matriculado sob nº 12.408, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Capitão Macedo, nº 154/158, Vila Clementino, São Paulo.

R\$ 1.142.000,00

(um milhão, cento e quarenta e dois mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/36) DO IMÓVEL (1):

R\$ 31.700,00

(trinta e um mil e setecentos reais)

NOVEMBRO / 2014

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL (1).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matriculado sob nº 35.282, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Capitão Macedo, nº 180/184/186, Vila Clementino, São Paulo.

R\$ 4.996.000,00

(quatro milhões, novecentos e noventa e seis mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/90) DO IMÓVEL (2):

R\$ 55.500,00

(cinquenta e cinco mil e quinhentos reais)

NOVEMBRO / 2014

FOTO 02



FACHADA DO IMÓVEL (2).

Valmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (3):

Matriculado sob nº 35.283, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Capitão Macedo, nº 190/192, Vila Clementino, São Paulo.

R\$ 781.000,00

(setecentos e oitenta e um mil reais)

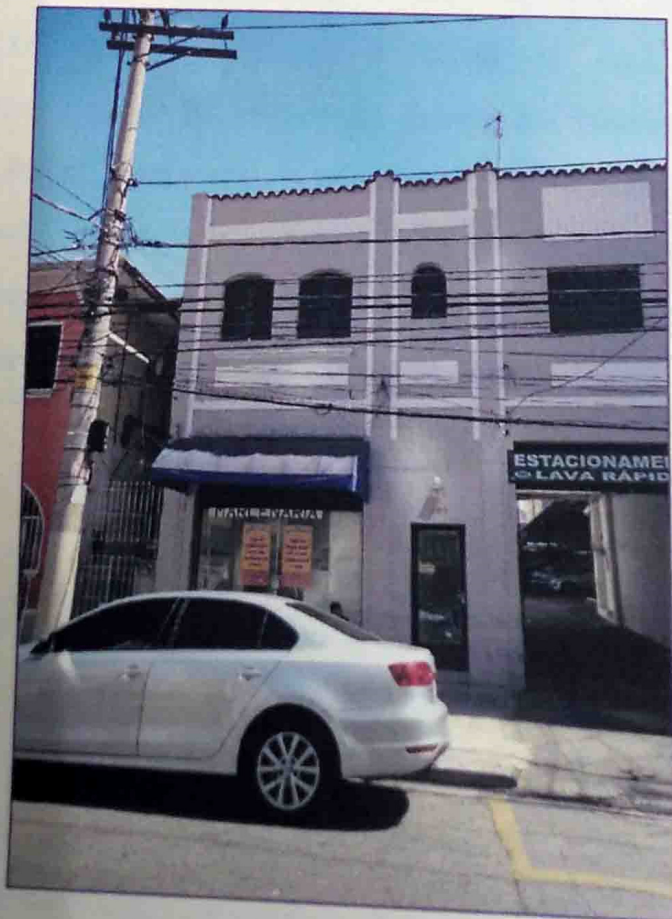
VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/90) DO IMÓVEL (3):

R\$ 8.680,00

(oito mil, seiscentos e oitenta reais)

NOVEMBRO / 2014

FOTO 03



FACHADA DO IMÓVEL (3).

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado das frações ideais para os imóveis a seguir descritos, nos termos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SP, requerida pelo BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, em face de BRAZ MONDELLI E OUTROS:

(1) Prédio e seu terreno, situado na Rua Capitão Macedo, nº 154 e 158, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, contribuinte nº 037.051.0049-1, medindo 7,40 metros mais ou menos de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 222,00 m², confrontando pela frente com a referida Rua Capitão Macedo, de um lado com quem de direito e do outro lado e pelos fundos om herdeiros de Martino Malandrino, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob nº 12.408.

(2) Prédio e seu terreno, situado na Rua Capitão Macedo, nº 180 e 184, com uma entrada sob nº 186, que dá acesso aos fundos de vila, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, contribuinte nº 037.051.0052-1, medindo 8,60 metros de frente, por 30,00 metros de fundos de ambos os lados, altura em que deflete a

esquerda numa extensão de 5,70 metros mais ou menos, daí defletindo à direita numa extensão de 30,00 metros, sendo que na mesma altura ode defletiu à esquerda o terreno também deflete à direita numa extensão de 25,70 metros mais ou menos, onde quebra à esquerda na extensão de 30,00 metros, tendo nos fundos a largura aproximada de 40,00 metros, com área de 1.458,00 m², matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob n° 35.282.

- (3) Prédio e seu terreno, situado na Rua Capitão Macedo, n° 190 e 192, no 9º Subdistrito - Vila Mariana, contribuinte n° 037.051.0053-1, medindo 5,70 metros mais ou menos de frente, por 30,00 metros da frente aos fundos, com área de 171,00 m², aproximadamente, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio de n° 186 de propriedade do espólio de Catarina Ciardi Malandrino, do lado esquerdo com o prédio de n° 196/198 de propriedade de José Baldassari e nos fundos com o prédio da Rua Gandavo, n° 213/215 de propriedade do espólio de Francisco Martucelli, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob n° 35.283.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

(3) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

FRAÇÃO IDEAL (1/90)

Matriculado sob nº 35.283, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Rua Capitão Macedo, nº 190/192, Vila Clementino, São Paulo.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel (3), situado na Rua Capitão Macedo, nº 190/192, Vila Clementino, São Paulo, o signatário foi informado pelo Sr. Martino e pelo Sr. Constantino, coproprietário, que o imóvel encontra-se alugado para terceiros, sendo impossível franqueá-lo para as vistorias internas. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter."

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na
Rua Capitão Macedo, nº 190/192, Vila Clementino, nesta Capital.

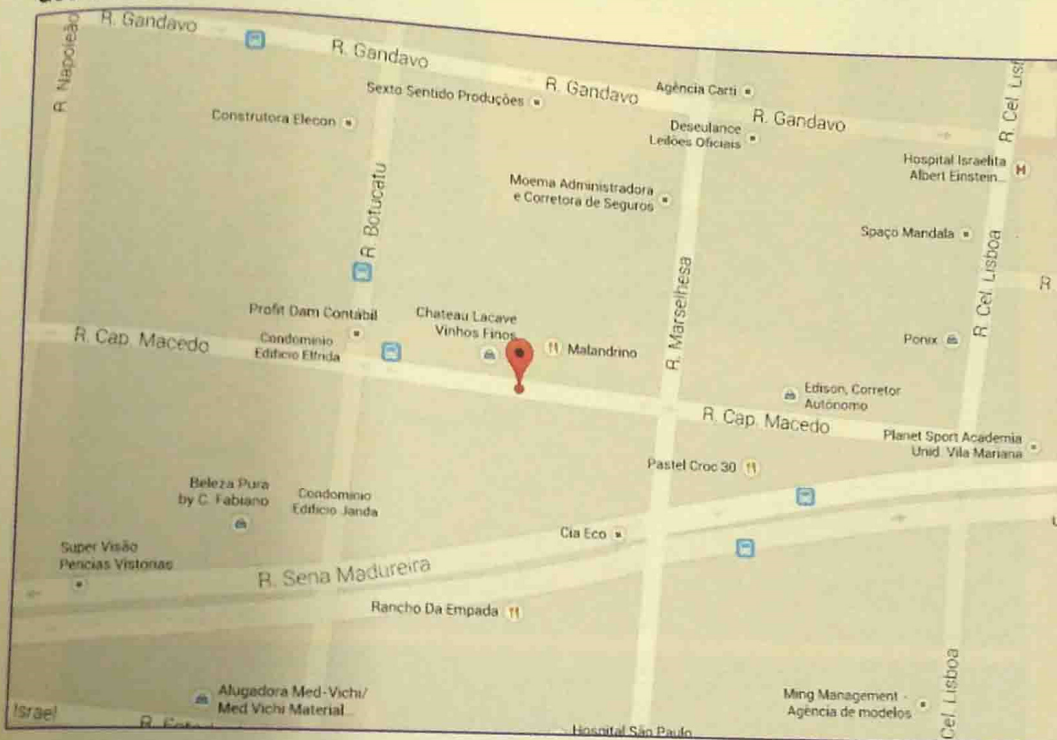
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização dos imóveis:



Walmir Pereira Modotti

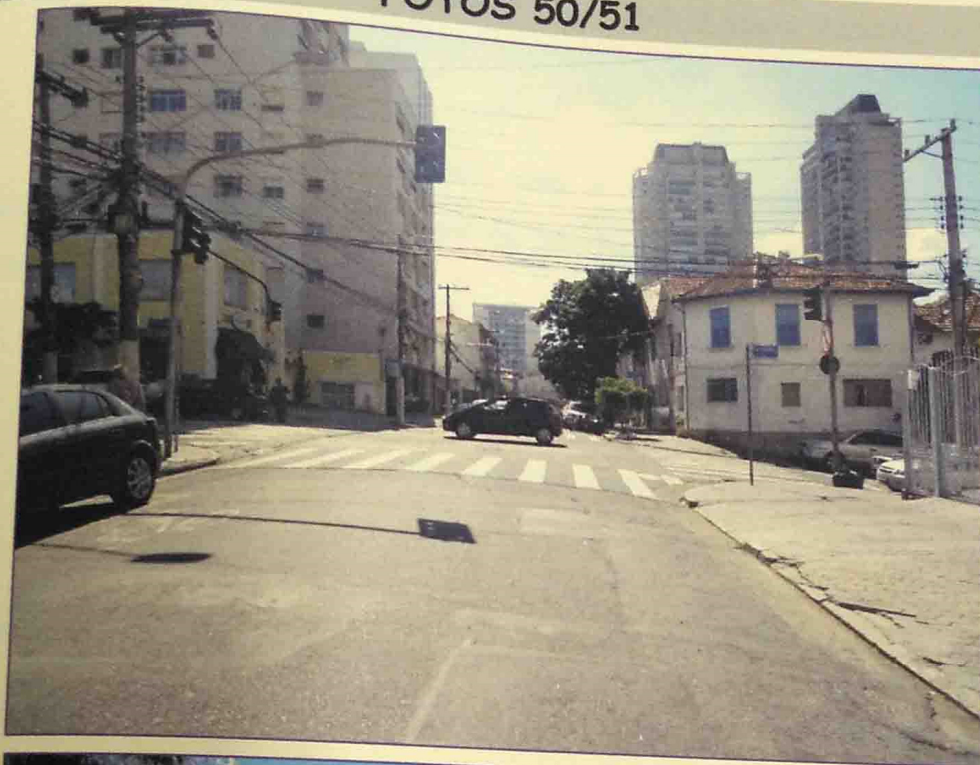
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

525
28/11

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 50/51



TRECHOS DA RUA CAPITÃO MACEDO,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

526
202
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

(3) Rua Capitão Macedo, nº 190/192:

ZONA:	ZM-1/02
SETOR:	037
QUADRA:	051
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	037.051.0053-1
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 967,00 / 2010

Os Dados Cadastrais do Imóvel, e a Planta da Quadra Fiscal, obtidos na Prefeitura Municipal de São Paulo, são mostrados a seguir:



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 037.051.0053-1

Local do Imóvel:
R CAPITAO MACEDO, 190 - E 192
CEP 04021-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CAPITAO MACEDO, 190 - E 192
CEP 04021-020

Contribuinte(s):
CPF 038.233.188-53 ESP DE MARTINO MALANDRINO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	165	Testada (m):	5,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	165		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1934		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.207,00
- da construção:	774,00

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

- da área incorporada:	199.155,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	23.220,00
Base de cálculo do IPTU:	222.375,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2014.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/02/2015, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 07/11/2014
Número do Documento: 2.2014.000538879-1
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

528
244
1
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

SETOR-37

QUADRA-51

REV. 1953

REV. 1981-PAP 43013/BO
ATU.84 PAP.31.003/84 IM
ATU.84 PAP.31.012/84 04/08/84 LE
" 84 " 31.013/84 31/01/84 1CL

PAP.31009/86 14.8.86 MAZÉ
PAR.31007/87 16.3.87 ED.

PAP.32.005/87.10.11.87 A.P.L.
Pop. 320.03/88 (10.2.88) MAZÉ

PAR.33008/91(06.09.91)RAILMA
ATU. 76. 10. 7. 76 26
MEMO 348/00 - RI. 802
ATU.2000 28/9 MASS.
ATU. 89 27/11 EMA

COD. LOG. 13.580 - 1

COD-1

MARSELHESA

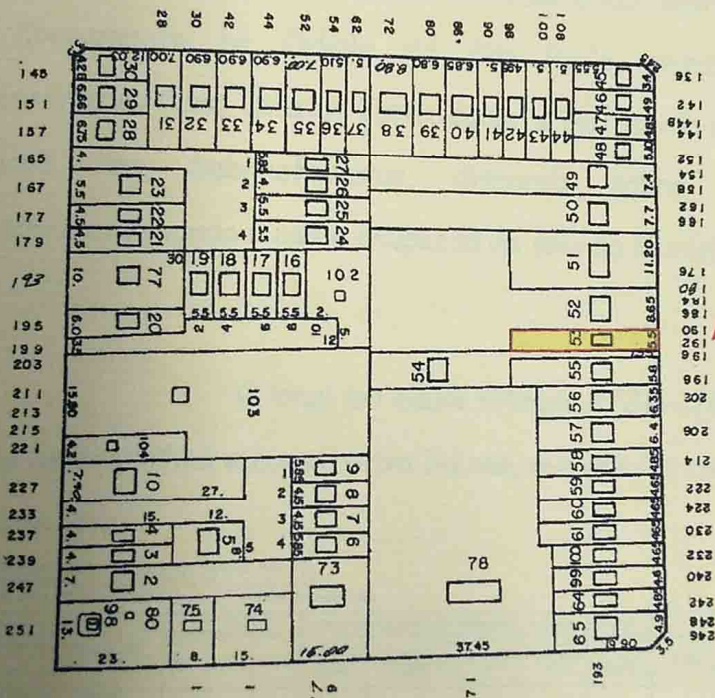
RUA

RUA

COD-1

COD. LOG. 07.751 - 8

GANDAVO



MACEDO

CAPITÃO

RUA

BOTU CATU

COD. LOG. 03.535 - 1

COD-1

RUA

MO
12-6
30-4
00

ULT. Nº	ULTIMO
COND.	LOTE
01	9
	104

RANDAL

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

Em 03 de fevereiro de 2005, entrou em vigor a nova Lei de Zoneamento na Cidade de São Paulo, estabelecendo normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a "ZM-1/02", Zona Mista de densidades demográfica e construtiva baixas, que admite construções de até 1 vez a área do lote.

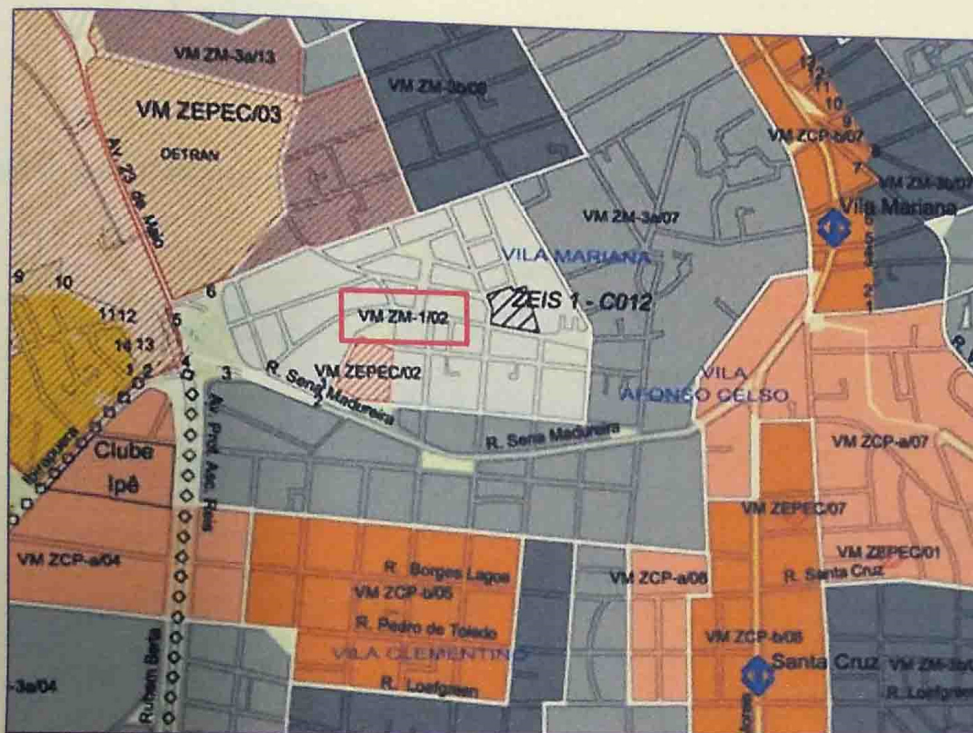
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Vila Mariana - PRE - VM
Quadro 04 do Livro XII - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONAS DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES						RECUSOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FUNDOS E LATERAIS		
										FRENTE	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 4,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 4,00 m
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-101 Jd. da Glória	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão
	ZER-102 Paulista e V. Nova Conceição											
	ZER-103 Jd. Luliano											
	ZER-104 Planalto Paulista											
	ZER-105 Jd. Novo Mundo											
ZER - ALTA DENSIDADE	ZER-106 V. Nova e Jd. Cuiabá	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
	Trechos de Logradouros Públicos enquadrados como ZER-5 (g)											
ZONA CENTRALIZADA LINEAR INTERNA DO URBANISMO E ZER	ZCL-1 ou ZCL-2 (h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-101 Bragança Luis Astens	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (f)	(c) (d)
	ZM-102 V. Mariana											
	ZM-103 Mandacaru											
	ZM-104 Bandeira de Anápolis											
	ZM-105 Bandeira de Anápolis											
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-201 Bandeira de Anápolis	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (f)	(c) (d)
	ZM-202 Rubens Bahia											
	ZM-203 Chalé de Capelinha											
	ZM-204 Chalé de Capelinha											
	ZM-205 Chalé de Capelinha											

930
9
26
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

A reprodução a seguir, ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas à implantação de usos residenciais e comerciais, predominantemente residenciais e densidade demográfica baixa.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Rua Sena Madureira e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

571
257
0

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL 3 - RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 190/192

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Plana;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 5,70 m;
Profundidade equivalente: 30,00 m;
Área: 171,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificado um prédio de uso misto, com salão comercial no pavimento térreo e apartamento residencial no pavimento superior, com área total construída homogeneizada de 150,00 m², sendo 80,00 m² de área construída no pavimento térreo e 70,00 m² de área construída no pavimento superior.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

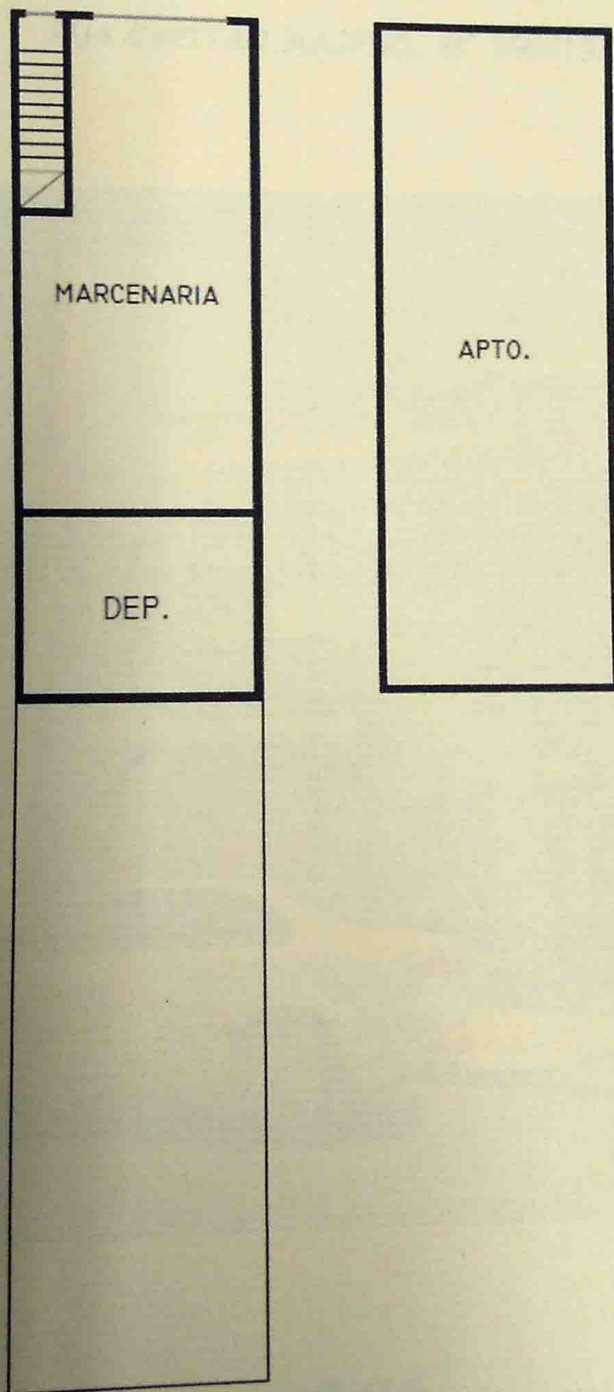
Desde 1983

532
200
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 190/192



PAVIMENTO TÉRREO

PAVIMENTO SUPERIOR

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

433
20/11
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 52

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 190/192



FACHADA.

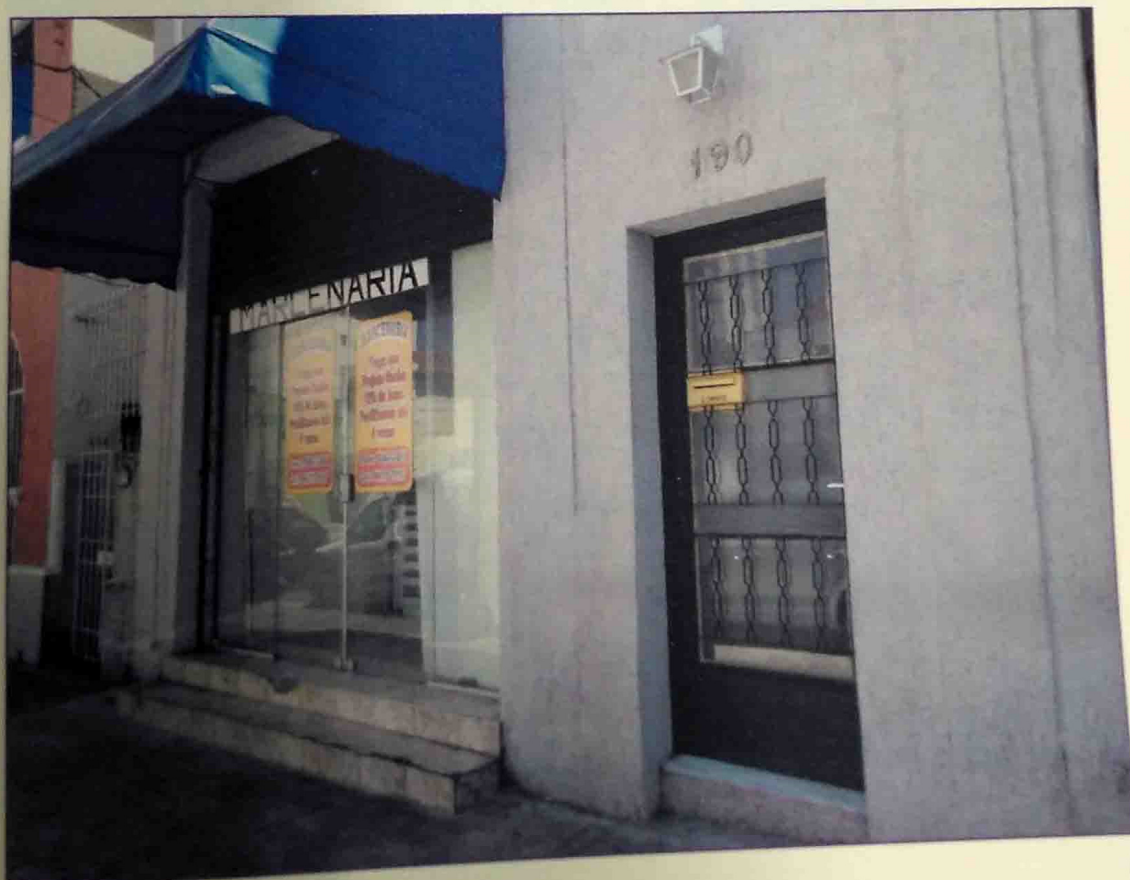
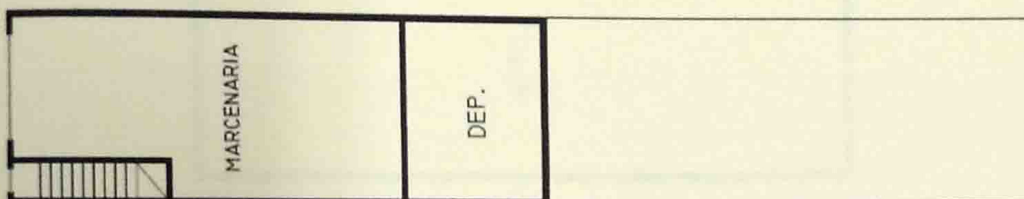
84
240
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 53

RUA CAPITÃO MACEDO, N° 190/192

PAVIMENTO TÉRREO



SALÃO COMERCIAL

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

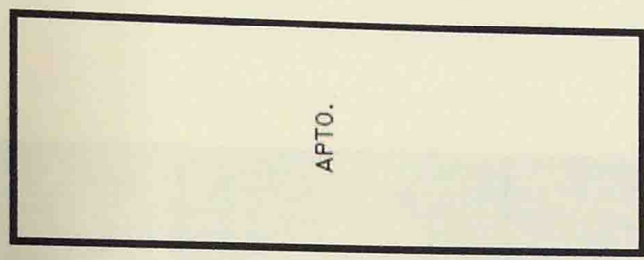
32 anos
Desde 1983

975
2/2
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 54

RUA CAPITÃO MACEDO, Nº 190/192
PAVIMENTO SUPERIOR



VISTA EXTERNA DO APARTAMENTO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

536
8
242
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 55

RUA CAPITÃO MACEDO, N° 190/192



VISTA DA EDIFICAÇÃO.

534
2/2
D

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

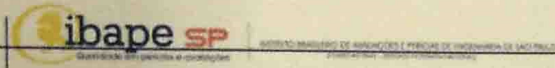
No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

538
214
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



TABELAS - Resulto dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Múltiplos habéis ou esquadras	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{máx}	F'	P'	C _m	C _a					
Grupo I Zonas de uso residencial predominantemente residencial	1ª Zona Residencial Horizontal Duplex	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas de incorporação imobiliária	4ª Zona Incorporação e Padrão Duplex	16	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3		2000	2000 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da rua e o impacto da infraestrutura (1)* - Para estes grupos, o terreno, respectivo valor está em análise superior imediata.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo		Não se aplica		Aplica-se item 10.3.2	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)*	



Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Múltiplos habéis ou esquadras	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{máx}	F'	P'	C _m	C _a					
Grupo III Zonas de uso comercial e serviços	7ª Zona Comércio e Serviços Duplex	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.2	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 200	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da infraestrutura em termos múltiplos.
	8ª Zona Comércio e Serviços Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.2	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comércio e Serviços Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 5000	
Grupo IV Zonas industriais e de serviços	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	1.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor líquido e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

539
9
25
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

540
8
7/16
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

545
217
541
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

Avaliações e Perícias de Engenharia

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

543
2/24
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 4.198,49/m^2$$

(quatro mil, cento e noventa e oito reais e quarenta e nove centavos por m²)

544
220
544
P

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

C) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

sys
221
1

Avaliações e Perícias de Engenharia

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.2- CASA	1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,812	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
		1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
	1.3- APARTAMENTO	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

546
Φ
22
①

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

543
223
1-8

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
s) Novo	0,00
t) Entre novo e regular	0,32
u) Regular	2,52
v) Entre regular e reparos simples	8,09
w) Reparos simples	18,10
x) Entre reparos simples e importantes	33,20
y) Reparos importantes	52,60
z) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
aa) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico;

548
224
10

Avaliações e Perícias de Engenharia

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

549
9
225
8

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 171,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 4.198,49/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 171,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.198,49/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 717.941,79$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 718.000,00$$

(setecentos e dezoito mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 4.198,49/m² (quatro mil, cento e noventa e oito reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

551
227
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Av. Dr. Altino Arantes NÚMERO: SN
 COMP.: BARRO: Vila Clementino CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,83
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
 TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 300,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (%): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54
 VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 359.728,18 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS
 ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
 NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.950.000,00
 MOBILIÁRIA: Win Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-34328240
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.581,09
TESTADA Ct: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.332,41
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9554
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

352
228
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Av. Dr. Altino Arantes
COMP.: BAIRRO: Vila Clementino NÚMERO: SN
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (A_T) m²: 180,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 210,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 28 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,761 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 258.606,21 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.170.000,00
MOBILIÁRIA: Vila Mariana Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-55832213
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.413,30
TESTADA Ct: 0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.014,48
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

553
9
224
1-
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013
SETOR: 037 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 7/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Av. Onze de Junho **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Vila Clementino **CIDADE:** SAO PAULO - SP
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:
 PAVIMENTAÇÃO **REDE DE COLETA DE ESGOTO** **REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA**
 REDE DE GÁS **REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA** **TV A CABO**

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) m²: 125,00 **TESTADA - (ct) m** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA:** 96,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 **IDADE REAL:** 34 anos **COEF. DE DEPRECIÇÃO (K):** 0,619 **CUSTO BASE (R\$):** 1.167,54
VAGAS: 2 **PAVIMENTOS:** 1
VALOR CALCULADO (R\$): 73.265,17 **VALOR ARBITRADO (R\$):** 0,00

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 720.000,00
MOBILIÁRIA: Pró-Imóveis
CONTAIO: corretor **TELEFONE:** (11)-25391271
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Cf:	0,19 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

554
230
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Botucatu NÚMERO: SN
COMP.: BARRO: Vila Clementino CIDADE: SÃO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 162,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 60,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f- entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,452 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 33.436,85 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00
MOBILIÁRIA: Mario Dal Maso Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-50951335
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.404,71
TESTADA Ct: 0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.868,50
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua das Lilases NÚMERO: SN
COMP.: BARRO: Vila Clementino CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 140,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 28,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 240,00 m²
PADRÃO CONSTE: casa médio CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. PADRÃO: 1,886 IDADE REAL: 8 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,949 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS: 6 PAVIMENTOS: 3
VALOR CALCULADO (RS): 388.563,61 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 1.200.000,00
MOBILIÁRIA: NC Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-50875571
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Ct:	0,19 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014

SETOR: 037

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gandavú

NÚMERO: 337

COMP.:

BARRO: Vila Clementino

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 165,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,50

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 90,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,494 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54

VAGAS: 2

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (R\$): 54.815,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 680.000,00

IMOBILIÁRIA: Hugo Moreira Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-34774701

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.376,87
TESTADA Cf: 0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.836,87
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Calvin Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

552
9
232
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Loetgren NÚMERO: SN
COMP.: BARRO: Vila Clementino CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 90,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO: f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 48 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (%): 0,426 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54
VAGAS: 4 PAVIMENTOS: 1
VALOR CALCULADO (R\$): 47.270,24 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.200.000,00
MOBILIÁRIA: Radix Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-50905133
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.442,43
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 3.442,43
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

558
234
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014

SETOR: 037

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Loefgren

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Vila Clementino

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 315,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,50

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA: 95,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO: r - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 48 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,426 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54

VAGAS: 4

PAVIMENTOS: 1

VALOR CALCULADO (R\$): 49.896,36 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.300.000,00

MOBILIÁRIA: Lopes Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-38941000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

Almir Pereira Modotti
 ENGENHEIRO CIVIL
 E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
 CREA 128.880/D

32 anos
 Desde 1983

559
 235
 1

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Luis Mazzolo
 COMP.: BARRIO: Via Clementino
 CEP: UF: SP
 NÚMERO: SN
 CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQIV. (Pe): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 210,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 8 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,930 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 31.6036,50 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.200.000,00
 MOBILIÁRIA: Imóveis
 CONTATO: corretor
 OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-36148300

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.093,09
TESTADA Cy: 0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.786,87
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1362
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

2500
226
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 10 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013
SEIOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Mirassol
COMP.: BAIRRO: Via Clementino NÚMERO: SN
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (A_T) m²: 180,00 TESTADA - (ct) m 6,00 PROF. EQUV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 180,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 28 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,761 CUSTO BASE (RS): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (RS): 221.662,47 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO
NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (RS): 1.100.000,00
MOBILIÁRIA: Petraglia Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-22791244
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FI ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4268,54
TESTADA Ct: 0,14	FI ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4850,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FI ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1362
FRENIES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FI ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fe: 0,00	FI ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FI ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

(Handwritten signature)

DADOS DA FICHA 11 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013
 SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Napoleão de Barros
 COMP.: BARRO: Vila Clementino NÚMERO: SN
 CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A_T) m²: 600,00 TESTADA - (C_T) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 4.800.000,00
 IMOBILIÁRIA: Newton Alvarez Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-55497600
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.200,00
TESTADA Ct: -0,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.054,45
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8409
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

562
B
227
-

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 12 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2013
SETOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Primeiro de Março
COMP.: BAIRRO: Vila Clementino NÚMERO: SN
CEP: UF: SP CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_t) m²: 180,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 220,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 297.977,27 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.170.000,00
MOBILIÁRIA: Colombini Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-21550800
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.194,57
TESTADA Ct: 0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.765,95
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1382
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA H: 0,00		

963
239
8

DADOS DA FICHA 13 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2013
SEIOR: 037 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 7/11/2014
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Tetsuaki Misawa
COMP.: BARRO: Vila Clementino NÚMERO: SN
CEP: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO
- REDE DE COLETA DE ESGOTO
- REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
- REDE DE GÁS
- REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
- TV A CABO

DADOS DO TERRENO
ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 180,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 18 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (%): 0,854 CUSTO BASE (R\$): 1.167,54
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
VALOR CALCULADO (R\$): 248.751,31 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 980.000,00
IMOBILIÁRIA: Trader Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-33138111
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.221,66
TESTADA Cf: 0,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.796,73
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.136,2
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

364
240
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Capitão Macedo, 190/192

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

DATA: 7/11/2014

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	967,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	5,70
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Av. Dr. Altino Arantes, SN	5.581,09	5.332,41	0,9554	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Av. Dr. Altino Arantes, SN	4.413,30	5.014,46	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Av. Onze de Junho, SN	4.597,88	5.467,83	1,1892	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Botucatu, SN	3.404,71	3.866,50	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua das Lilases, SN	5.081,69	6.043,18	1,1892	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Gandavu, 337	3.376,87	3.836,87	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Loetgren, SN	3.442,43	3.442,43	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Loetgren, SN	3.555,88	3.555,88	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Luis Mazzolo, SN	5.093,09	5.766,87	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Mirassol, SN	4.268,54	4.850,00	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Napoleão de Barros, SN	7.200,00	6.054,45	0,8409	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Primeiro de Março, SN	4.194,57	4.765,95	1,1362	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Tetsuaki Misawa, SN	4.221,66	4.796,73	1,1362	1,0000

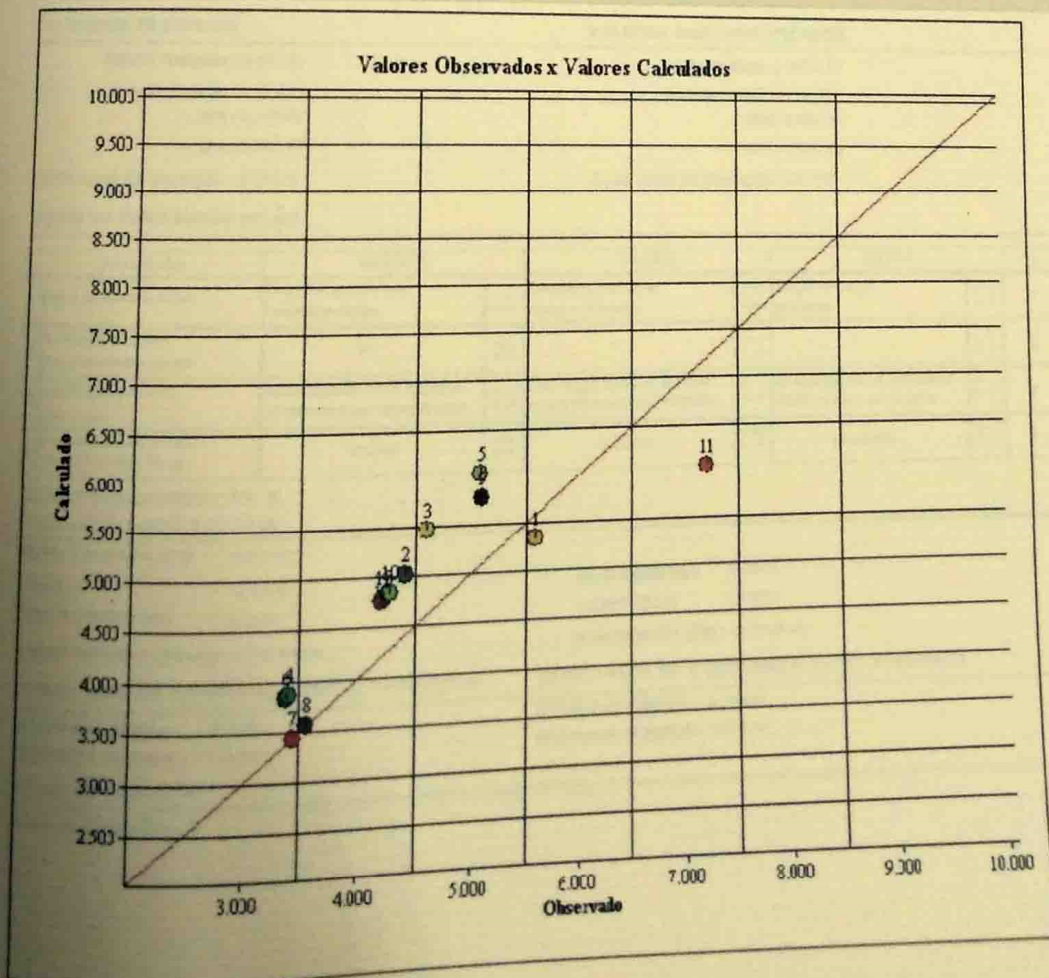
565
244
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.581,09	5.332,41
2	4.413,30	5.014,48
3	4.597,88	5.467,83
4	3.404,71	3.868,50
5	5.081,69	6.043,18
6	3.376,87	3.836,87
7	3.442,43	3.442,43
8	3.555,88	3.555,88
9	5.093,09	5.786,87
10	4.268,54	4.850,00
11	7.200,00	6.054,45
12	4.194,57	4.765,95
13	4.221,66	4.796,73

GRÁFICO DE DISPERSÃO



566
242

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Capitão Macedo 190, 192 Vila Clementino SÃO PAULO - SP Data: 7/11/2014
 Cliente: Avaliação
 Área m²: 171,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.494,75
 Desvio Padrão : 1.074,74
 - 30% : 3.146,32
 + 30% : 5.843,17

Coefficiente de Variação : 23,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.831,97
 Desvio Padrão : 914,92
 - 30% : 3.382,38
 + 30% : 6.281,56

Coefficiente de Variação : 18,9300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de taxação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. referidas as características dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform. referidas as características dos dados referos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e projeção de fatores	0,50 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.831,97
 TESTADA: -0,1500
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR TOTAL (R\$): 717.941,20

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.198,49000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.487,80

INTERVALO MÍNIMO: 3.794,31

INTERVALO MÁXIMO: 5.176,06

INTERVALO MÁXIMO: 4.602,67

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

567
242
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

4.2.1 - PAVIMENTO TÉRREO - SALÃO COMERCIAL

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.2 - Galpão Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,726 x R8-N

$V_u = 0,726 \times R\$ 1.167,54/m^2 = R\$ 847,63/m^2$

Área Construída: 80,00 m²

Idade: 50 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 80,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 847,63/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 50 anos;

I_r = Vida Referencial = 60 anos;

Avaliações e Perícias de Engenharia

Estado de conservação = (D) - Entre regular e necessitando de reparos simples;

$$K = 0,209.$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 80,00 \text{ m}^2 \times R\$ 847,63/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,209 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 24.899,98$$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 25.000,00$$

(vinte e cinco mil reais).

4.2.2 - PAVIMENTO SUPERIOR - APARTAMENTO

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.3.2 - Apartamento Padrão Simples (sem elevador)", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,266 x R8-N

$$Vu = 1,266 \times R\$ 1.167,54/\text{m}^2 = R\$ 1.478,10/\text{m}^2$$

Área Construída: 70,00 m²

Idade: 50 anos

569
245
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoleto e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 70,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.478,10/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 50 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (D) - Entre regular e necessitando de reparos simples;

K = 0,209.

Substituindo e calculando:

$$VB = 70,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.478,10/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,209 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 37.993,08$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 38.000,00$$

(trinta e oito mil reais).

540
P
246
D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 718.000,00 + R\$ 25.000,00 + R\$ 38.000,00$$

$$VI = \underline{R\$ 781.000,00}$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 3:

R\$ 781.000,00

(setecentos e oitenta e um mil reais)

NOVEMBRO / 2014

4.4 - VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/90) DO IMÓVEL:

$$R\$ 781.000,00 / 90 = R\$ 8.677,77$$

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/90) DO IMÓVEL 3:

R\$ 8.680,00

(oito mil, seiscentos e oitenta reais)

NOVEMBRO / 2014

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado das frações ideais para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU - SP, requerida pelo BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, em face de BRAZ MONDELLI E OUTROS, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matriculado sob nº 12.408, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Capitão Macedo, nº 154/158, Vila Clementino, São Paulo.

R\$ 1.142.000,00

(um milhão, cento e quarenta e dois mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/36) DO IMÓVEL (1):

R\$ 31.700,00

(trinta e um mil e setecentos reais)

NOVEMBRO / 2014

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matriculado sob nº 35.282, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Rua Capitão Macedo, nº 180/184/186, Vila Clementino, São Paulo.

R\$ 4.996.000,00

(quatro milhões, novecentos e noventa e seis mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/90) DO IMÓVEL (2):

R\$ 55.500,00

(cinquenta e cinco mil e quinhentos reais)

NOVEMBRO / 2014

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (3):

Matriculado sob nº 35.283, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
Rua Capitão Macedo, nº 190/192, Vila Clementino, São Paulo.

R\$ 781.000,00

(setecentos e oitenta e um mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/90) DO IMÓVEL (3):

R\$ 8.680,00

(oito mil, seiscentos e oitenta reais)

NOVEMBRO / 2014

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 136 (cento e trinta e seis) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha:

ANEXO I - Frações ideais.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de novembro de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D

523
2149
8