

**LASPRO**  
CONSULTORES

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO,**

**Falência****Processo nº 1071548-40.2015.8.26.0100**

**LASPRO CONSULTORES LTDA.**, Administradora Judicial nomeada nos autos da Falência do **BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTRAS**, por seu representante legal que essa subscreve, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, juntar os laudos de avaliação (**DOC. 1**) e as certidões de matrícula dos respectivos imóveis (**DOC. 2**), para ciência do Juízo, do Ministério Público, dos credores e dos falidos.

Sendo o que havia a informar, a Administradora Judicial se coloca à disposição de Vossa Excelência para prestar quaisquer esclarecimentos.

São Paulo, 27 de março de 2017.

  
**LASPRO CONSULTORES LTDA.**  
**Administradora Judicial**  
**Oreste Nestor de Souza Laspro**  
**OAB/SP nº 98.628**

72-775.1 LN/OL

Brasil  
Rua Major Quedinho, 111 - 18º andar  
01050-030 - São Paulo  
www.lasproconsultores.com.br  
Fone: +55-11-3211-3010  
Fax: +55-11-3255-3727

Itália  
Edoardo Ricci Avvocati  
Via Visconti di Modrone nº 8/10  
20122 - Milão  
www.edoardoricci.it  
Fone: + 39-02 79 47 65  
Fax: + 39-02 78 44 97

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA  
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP

AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO  
DO SUL S/A E OUTROS, dando por terminados seus estudos, diligências e  
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em  
anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o  
imóvel localizado na Avenida Nilo Peçanha, nº 1.411, Parque Lafaiete,  
Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 8.062-A,  
no Sexto CRI de Duque de Caxias.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 24 de Janeiro de 2.017.



WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128880/D



EVANDRO HENRIQUE  
CREA 5069364365

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## RESUMO

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 3.000.000,00**  
**(Três milhões de reais)**

**Janeiro / 2.017**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Nilo Peçanha, nº 1.411, Parque Lafaiete, Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 8.062-A, no Sexto CRI de Duque de Caxias.**

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS**, em curso na 2ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100:

**Avenida Nilo Peçanha, nº 1.411, Parque Lafaiete, Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 8.062-A, no Sexto CRI de Duque de Caxias.**

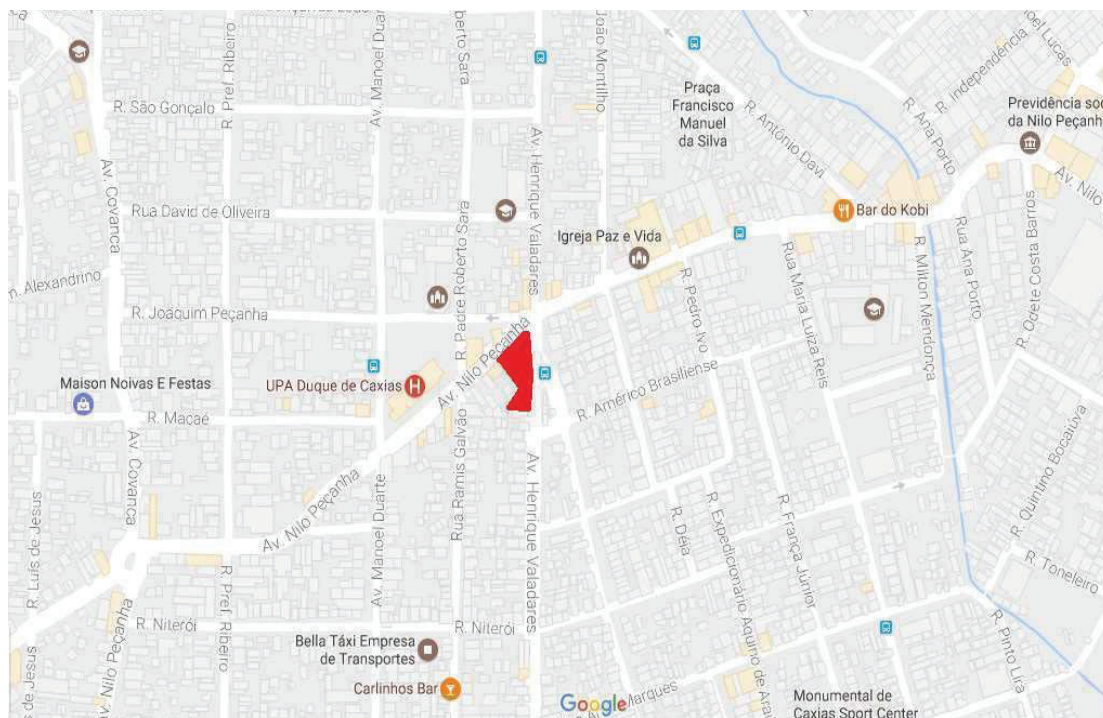
## II - VISTORIA

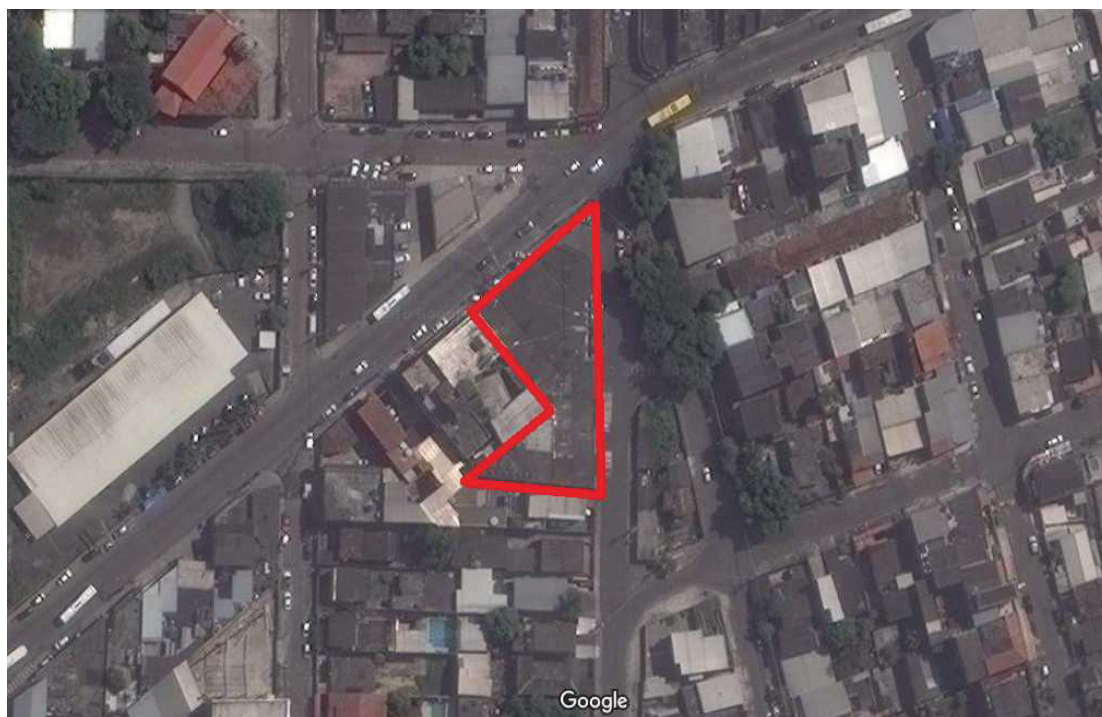
### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Nilo Peçanha, nº 1.411**, no quarteirão completado pelas vias: **Avenida Henrique Valadares, Rua Niterói e Rua Ramis Galvão**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Duque de Caxias, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:






## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

**ZONA: Z5T**

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 1.1.113.024.001**

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

		<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS</b> Secretaria Municipal de Fazenda Ficha Cadastral de IPTU 2016			
		SIARM - 29/11/2016 12.02 - Pág. 1 - u34348			
<b>Nº do Documento</b>	<b>Código Verificação</b>	<b>Data de Emissão</b>	<b>Data de Validade</b>	<b>Processo</b>	
000126615	3UG6-SNXD	29/11/2016	----	----	
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>					
Contribuinte <b>SUPER MERCADO IDEAL C/C B.C.S. SEGUROS S</b>		Código Imobiliário <b>1.1.113.024.001</b>	Inscrição <b>1011015</b>		
Endereço <b>AV NILO PEÇANHA 1411 PARQUE LAFAIETE - Duque de Caxias/RJ</b>			Zona <b>1</b>		
<b>CARACTERÍSTICAS GERAIS</b>					
Ocupação do Lote: 00 - Não Informado	Bem/Patrimônio: 00 - Não Informado	Classificação: PREDIAL			
Delimitação: 00 - Não Informado	Espécie de Aquisição: 00 - Não Informado				
Regime de utilização: 00 - Não Informado	Avaliação Especial: N	Averbado: 1970			
Tabela(V0): 21	Tipo da Aliquota: Predial - b) Comercial / Industrial				
Aliquota Territorial: 1,70%	Aliquota Predial Conforme: 1,70%	Aliquota Predial Não Conforme: 2,50%			
Isenção lei 2444/11: NÃO	Loteamento: 00 - Não Informado				
Pavimento: SIM	Iluminação: SIM	Meio-Fio: SIM	Coletivo: NÃO	Detenção Precária: NÃO	
<b>INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO</b>					
Área (m2): 2.600,00	Testada Real: 40,00	Profundidade: 65,00000			
Muro: 03 - Prédio No Alinhamento	Fração Ideal: 1,0000				
Córrego: 02 - A Mais de 20 Metros	Esquina: SIM	Calçada: 01 - Sim			
Topografia: 01 - Plano	Superfície/Umidade: 01 - Plano	Acesso: 01 - Fácil A Pedestre			
<b>INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO</b>					
Área Construída: 998,00	Padrão de Acabamento: 03 - Alto				
Tipo da Construção: Alvenaria Isolada	Estado de Conservação: 01 - Bom				
Situação: Normal		Uso: Comércio			
Privativo	+ Coberto	+ Comum	= Área cont. parcial	+ Mezanino	= Área cont. total
	998,00	0,00	998,00	0,00	998,00
<b>ÚLTIMOS LANÇAMENTOS</b>					
Rubricas/Exercícios	2016	2015	2014	2013	2012
Valor Venal Predial Conforme	196.807,46	182.375,01	174.069,17	167.469,58	161.382,11
Valor Venal Predial Não Conforme	-	-	-	-	-
Valor Venal Territorial	204.850,88	186.346,66	158.932,41	155.816,08	147.756,63
Valor Imposto	6.828,19	6.268,27	5.661,03	5.495,86	5.255,36
Valor Taxas	1.451,25	1.323,00	1.242,00	1.174,50	1.113,75
Isenção	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>ISENÇÕES</b>					
Não há Registros de Isenções para esse Imóvel					
<b>PROCESSO/DATA</b>	<b>HISTÓRICO DO IMÓVEL</b>				
	ANA em 29/11/99 09:28 Exercício 1997 Parcelamento 1 em 10 vezes conf/ Lei 1440/99 ANA em 29/11/99 09:28 Exercício 1998 Parcelamento 1 em 10 vezes conf/ Lei 1440/99				

Duque de Caxias, terça-feira, 29 de novembro de 2016

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.



#### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de assentamentos urbanos consolidados e existência de infraestrutura urbana, instalações residenciais, industriais, comerciais e de serviços.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

#### 2.1.5.- ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na área denominada Zona 5 Terrestre, que tem o objetivo de: promover a arborização urbana; otimizar a ocupação dos empreendimentos já aprovados; estimular a ocupação dos vazios urbanos; promover a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social; otimizar a infraestrutura urbana existente; incentivar a utilização de instalações ociosas; e conservar e recuperar as áreas verdes, incluídas as Áreas de Preservação Permanente e as áreas verdes de uso público, ou seja, "Z5T".

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia


## 2.2 - DO IMÓVEL 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

<b>6º SERVIÇO REGISTRAL</b>			<b>ESTADO DO RIO DE JANEIRO</b>
<b>REGISTRO</b>	<b>GERAL</b>		<b>CIDADE DE DUQUE DE CAXIAS</b>
MATRÍCULA 8.062-A	FICHA 01	Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição (1º Distrito)	

**IMÓVEL-** Prédio nº 1.411 da Av. Nilo Peçanha, próprio para comércio, dividido em loja, dois frigoríficos, sala de deaarrea, refrigeração, duas salas e ante sala, depósito, refeitório, dois banheiros e escritório, edificado nos lotes de terreno nºs 24, 25, 26 e 27 da quadra 99, situado no Parque Lafaiete, assim descritos: **Lote 24-** medindo 28,00m, de frente para a Avenida Presidente Washington Luiz, 31,50m de extensão pelo lado direito e 40,00 pelo esquerdo, com a área de 410,00m², confrontando à direita com o lote 23, à esquerda com os lotes 26, 27, 28, 29 e 30, todos da Empresa Parque Lafaiete Ltda ou sucessores e nos fundos em ângulo agudo, está situado à 27,20m distante da esquina da Avenida Nilo Peçanha com a Avenida Presidente Washington; **Lote 25-** medindo 28,40m de frente para a Avenida Nilo Peçanha em 2 segmentos de 14,00 e 14,40m em linha curva na junção da Avenida Presidente Washington Luiz, por 27,20m de extensão pelo lado direito e 31,00m pelo esquerdo com área de 432,00m² confrontando à direita com a Avenida Presidente Washington Luiz, com a qual faz esquina, à esquerda com o lote 26, lote de forma de um triângulo situado do lado ímpar; **Lote 26-** medindo 8,00m de frente para a Avenida Nilo Peçanha igual largura nos fundos, por 31,00m de extensão de ambos os lados, com a área de 248,00m², confrontando à direita com o lote 25, à esquerda com o lote 27 e nos fundos com o lote 24, distante 14,00m do raio de curva da esquina formada com a Avenida Nilo Peçanha com a Avenida Presidente Washington, pelo lado esquerdo de quem vai em direção a Rua Prefeito Bittencourt; **Lote 27-** medindo 8,00m de frente para a Avenida Nilo Peçanha, igual largura nos fundos, por 31,00m de extensão de ambos os lados com a área de 248,00m², confrontando à direita com o lote 26, a esquerda com o lote 28, da Empresa Parque Lafaiete Ltda ou sucessores e nos fundos com o lote 24, distante 43,50m da esquina formada pela Avenida Nilo Peçanha com a Rua Prefeito Bittencourt, pelo lado direito de quem desta vai a Avenida Presidente Washington Luiz, lado ímpar.

**Proprietário-** **BANCRED SEGURADORA S/A**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.076.897/0001-63, com sede neste Estado, havido conforme escritura de compra e venda de 12/07/1995 e outra de aditamento de 31/07/1995, lavradas nas Notas do 6º Ofício da Capital deste Estado, no livro 5285, às fls. 178/179 e 199, atos nºs 97 e 109. **Registro Anterior-** Matrícula nº 8.062, Av.01 e R.04 e Av.05, às fls. 122, do livro 2-AA, desta Circ.. Duque de Caxias, 23/12/2015. Eu, *le*, Escrevente, matriculei. O Oficial,

CONTINUA NO VERSO




# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

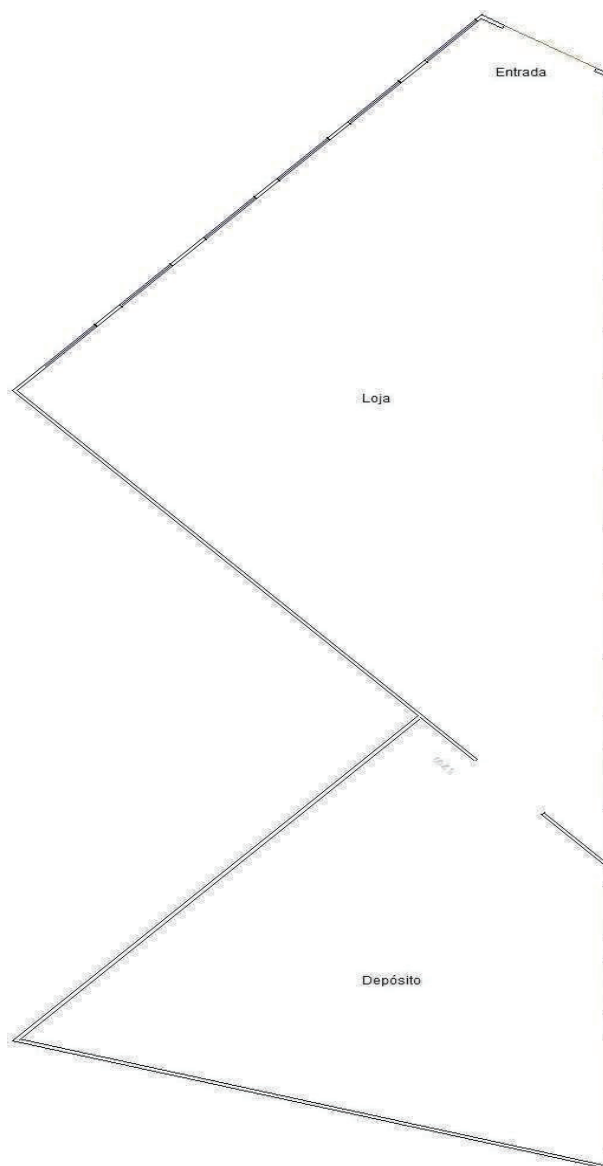
<b>6º SERVIÇO REGISTRAL</b>			<b>ESTADO DO RIO DE JANEIRO</b>									
<b>REGISTRO</b>	<b>GERAL</b>		<b>CIDADE DE DUQUE DE CAXIAS</b>									
MATRÍCULA 8.062-A	FICHA 01	Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição (1º Distrito)										
<p>garantia de reservas técnicas, de modo que o mesmo não possa ser alienado ou sob qualquer forma onerado sem prévio e expresse consentimento da Superintendência de Seguros Privados - SUSEP, conforme Av.05 do registro anterior acima citado. Duque de Caxias, 23/12/2015. Eu, <i>fe</i>, Escrevente, averbei. O Oficial,</p>												
<p><b>Av.02/Mat. 8.062-A. RENOVAÇÃO.</b> A presente matrícula foi renovada de conformidade com o art. 463, § 1º da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Duque de Caxias, 23/12/2015. Eu, <i>fe</i>, Escrevente, averbei. O Oficial,</p>												
<p><b>Av.03/Mat. 8.062-A. MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL.</b> De acordo com requerimento, datado de 21/10/2015, instruído com Certidão de Inteiro Teor, expedida pela JUCERJA, em 27/05/2015 e AGE, realizada em 25/10/1999, NIRE nº 333.0001738-1, fica averbada a mudança da denominação social do proprietário, qualificado na matrícula para <b>BCS SEGUROS S/A.</b> <u>Protocolo nº 38.051.</u> Duque de Caxias, 23/12/2015. Eu, <i>fe</i>, Escrevente Substituto, registrei. O Oficial,</p>												
Selo EBGY nº 18.000 BLU												
<b>CERTIDÃO</b>												
<p><b>CERTIFICO</b> e dou fé que esta cópia é Reprodução autêntica da <b>FICHA DE MATRÍCULA Nº 8.062-A</b>, possuindo efeito de certidão de <b>INTEIRO TEOR</b>, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/ de 31/12/1973.</p>												
Duque de Caxias, 23/12/2015												
O Oficial, <i>Suzana Rocha da Silva de Oliveira</i>		<p><b>Certidão: 38051 - Data Ato: 23/12/15</b> <b>Certidão</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Enfiteusão: 00,42</td> <td>FUNPERJ: 3,02</td> <td>Ativa: 0,00</td> </tr> <tr> <td>RESSR: 11,20</td> <td>FUNPERJ: 13,02</td> <td>Acta: 0,00</td> </tr> <tr> <td>PBTJ: 11,20</td> <td>FUNARPEN: 2,41</td> <td>Total: 02,16</td> </tr> </table>		Enfiteusão: 00,42	FUNPERJ: 3,02	Ativa: 0,00	RESSR: 11,20	FUNPERJ: 13,02	Acta: 0,00	PBTJ: 11,20	FUNARPEN: 2,41	Total: 02,16
Enfiteusão: 00,42	FUNPERJ: 3,02	Ativa: 0,00										
RESSR: 11,20	FUNPERJ: 13,02	Acta: 0,00										
PBTJ: 11,20	FUNARPEN: 2,41	Total: 02,16										
Suzana Rocha da Silva de Oliveira Substituta Matrícula: 94/13.445		<p><b>Poder Judiciário - TJERJ</b> <b>Corregedoria Geral da Justiça</b> <b>Selo Eletrônico de Fiscalização</b> <b>EBGY 18001 IEL</b> Consulte a validade do Selo em: <a href="https://www3.tjrj.js.br/sitepublico">https://www3.tjrj.js.br/sitepublico</a></p>										

O imóvel avaliando está registrado no Sexto Cartório de Registro de Imóveis de Duque de Caxias, matriculado sob nº 8.062-A.

**2.2.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um galpão com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 998,00 m<sup>2</sup>.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



**CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,  
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 02



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 03**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

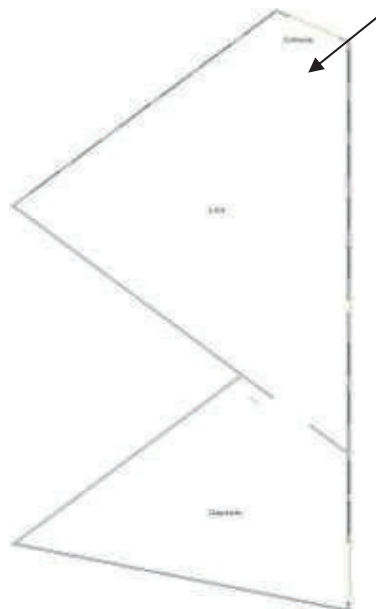
**FOTO 04**



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**



## FOTO 05



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA PARA CLIENTES.

## FOTO 06

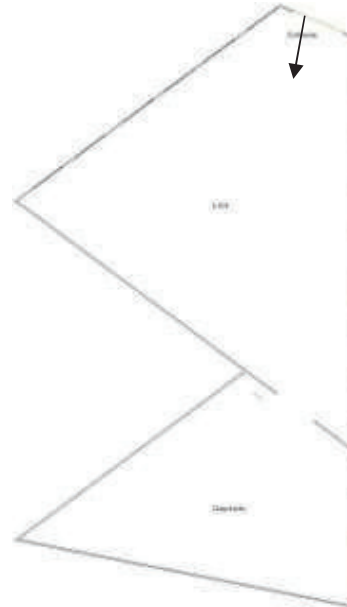
### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Aço.  
Seccionada (enrolar).



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DOS CAIXAS.

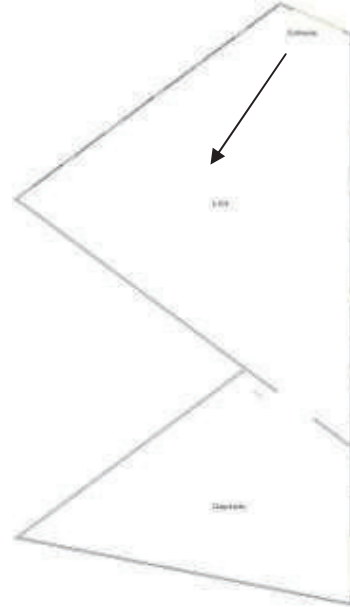
## FOTO 07

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA ÁREA DE EXPOSIÇÃO DE MERCADORIAS.**

## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

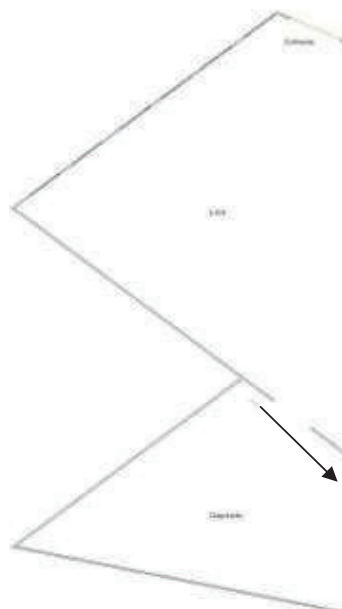
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Aço com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Folha fixa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DO DEPÓSITO DE MERCADORIAS.**

## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

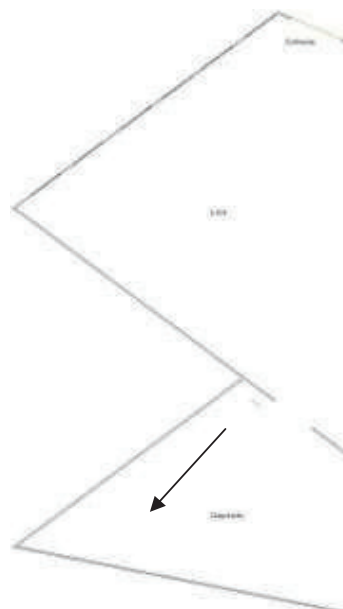
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Aço com vidro.  
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Folha fixa.

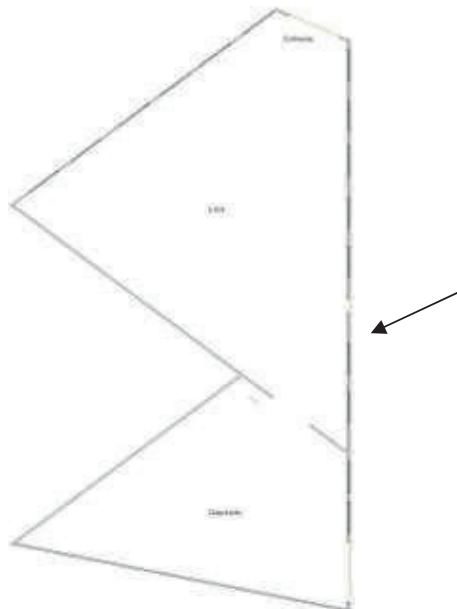


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



**VISTA DA ÁREA DE REFRIGERAÇÃO.**

## FOTO 10



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO RECUO PARA ESTACIONAMENTO NA LATERAL DO IMÓVEL.



**III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO****3.1 - TERRENO**

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: Fatores ou Coeficientes

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

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, 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.



ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade										Área de referência característico do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>e</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>						
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>										
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	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.  Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500				
	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000				
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (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 esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)				
	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1*)				
3ª Zona Residencial Horizontal Alto													
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular													
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio													
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto													

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais		
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>				Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )			
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>				P <sub>ma</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )					
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	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 esquina ou frentes múltiplas.			
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
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	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário 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				

Grupo III:  
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:  
Zonas Industriais ou Galpões

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

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

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 equação prevista nas "Normas".

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

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

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

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

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

$$CP = 1/[(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

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

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

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

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

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

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:

Terreno seco .....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação .....	1,43
Terreno permanentemente alagado .....	1,67

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.

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 "non aedificandi" 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

### 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 regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

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).

#### Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8 - LUXO	Acima	2,89			
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador			2,172	2,406	2,640	
1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480			
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
2.2.3 - MÉDIO		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - 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:

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

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

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

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) 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 em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo 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

### 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/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, 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 e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

**IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS****4.1 - 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 venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado 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 de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 752,54/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 752,54/m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2017  
 SETOR : 145 QUADRA : 164 ÍNDICE DO LOCAL : 410,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bento Nunes de Siqueira NÚMERO : 116  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Nossa Senhora do Carmo 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 - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 80,00  
 PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DE PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,655 CUSTO BASE (RS): 0,00  
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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 VENDA (RS): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 600,00  
 IMOBILIÁRIA : Recanto Imóveis  
 CONTATO : Sra. Eliane TELEFONE : (11)-27460055  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4,72
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,38	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6,32
PADRÃO Fp : 1,30	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3371
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2014	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 24/01/2017
SETOR:	145	QUADRA:	164
ÍNDICE DO LOCAL:	410,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO:	Rua Bento Nunes de Siqueira	NÚMERO:	230
COMP.:	BAIRRO: Jardim Nossa Senhora do Carmo	CIDADE:	SAO PAULO - SP
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	125,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,00	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	85,00	PADRÃO CONSTR.:	casa econômica
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples	COEF. DE PADRÃO:	0,786
IDADE REAL:	30 anos	COEF. DE DEP. (K):	0,655
CUSTO BASE (RS):	0,00	VAGAS:	0
PAVIMENTOS:	0	VALOR CALCULADO:	0,00
VALOR ARBITRADO:	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
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (RS):	0,00
VALOR LOCAÇÃO (RS):	600,00	IMOBILIÁRIA:	José Parise Imóveis
CONTATO:	Sra. Adriana	TELEFONE:	(11)-27419036
OBSERVAÇÃO:			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,08	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,35	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1,22	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4,45
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5,95
		VARIAÇÃO: 1,3371

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA</b> 3						
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA:	24/01/2017	
SETOR:	145	QUADRA:	164	ÍNDICE DO LOCAL:	410,00	
CHAVE GEOGRÁFICA:						
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO:	Rua Bento Nunes de Siqueira			NÚMERO:	54	
COMP.:	BAIRRO:		Jardim Nossa Senhora do Carmo	CIDADE:	SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO				
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	125,00	TESTADA - (cf) m:	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	120,00	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples			
COEF. DE PADRÃO:	1,060	IDADE REAL:	30 anos	COEF. DE DEP. (K):	0,660	
CUSTO BASE (RS):	0,00					
VAGAS:	0	PAVIMENTOS:	0			
VALOR CALCULADO:	0,00		VALOR ARBITRADO:	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (RS):	0,00	VALOR LOCAÇÃO (RS):	1.000,00	
IMOBILIÁRIA:	Recanto Imóveis					
CONTATO:	Sra. Eliane				TELEFONE:	(11)-27460055
OBSERVAÇÃO:						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	-0,09	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5,25	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,38	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5,54	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0557	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2017			
SETOR : 145	QUADRA : 159	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Lopes de Medeiros		BAIRRO : Jardim Nossa Senhora do Carmo		NÚMERO : 463	
COMP. :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP		CEP :	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	125,00	TESTADA - (cf) m :	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	200,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,060	IDADE REAL :	30 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,660
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		CUSTO BASE (RS): 0,00		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :		0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 0,00		VALOR LOCAÇÃO (RS) : 2.000,00		
IMOBILIÁRIA :	Recanto Imóveis				
CONTATO :	Sra. Eliane				TELEFONE : (11)-27460055
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,46	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6,68
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0602
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2017  
SETOR : 145 QUADRA : 159 ÍNDICE DO LOCAL : 400,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lopes de Medeiros NÚMERO : s/nº  
COMP. : Casa Superior BAIRRO : Jardim Nossa Senhora do Carmo 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 - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 70,00  
PADRÃO CONSTR.: casa econômica CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DE PADRÃO : 0,786 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEP. (K) : 0,655 CUSTO BASE (RS): 0,00  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0  
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 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 VENDA (RS): 0,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 500,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor  
CONTATO : Sra. Paula TELEFONE : (11)-27433120  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,36	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6,04
PADRÃO Fp : 1,24	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3417
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/01/2017			
SETOR : 145	QUADRA : 159	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Lopes de Medeiros		BAIRRO : Jardim Nossa Senhora do Carmo		NÚMERO : s/nº	
COMP. : Casa Térrea		CIDADE : SAO PAULO - SP		CEP :	
UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	125,00	TESTADA - (cf) m :	5,00	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	70,00
PADRÃO CONSTR.:	casa econômica	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	0,786	IDADE REAL :	30 anos	COEF. DE DEP. (K) :	0,655
CUSTO BASE (RS):	0,00				
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :		0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 0,00		VALOR LOCAÇÃO (RS) : 600,00		
IMOBILIÁRIA :	Corretor				
CONTATO :	Sra. Paula				TELEFONE : (11)-27433120
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,07	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,43	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7,25
PADRÃO Fp :	1,48	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3417
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Jardim Nossa Senhora do Carmo

DATA : 25/01/2017

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,63 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

Setor: 145

Quadra: 173

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	375,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 22
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,1

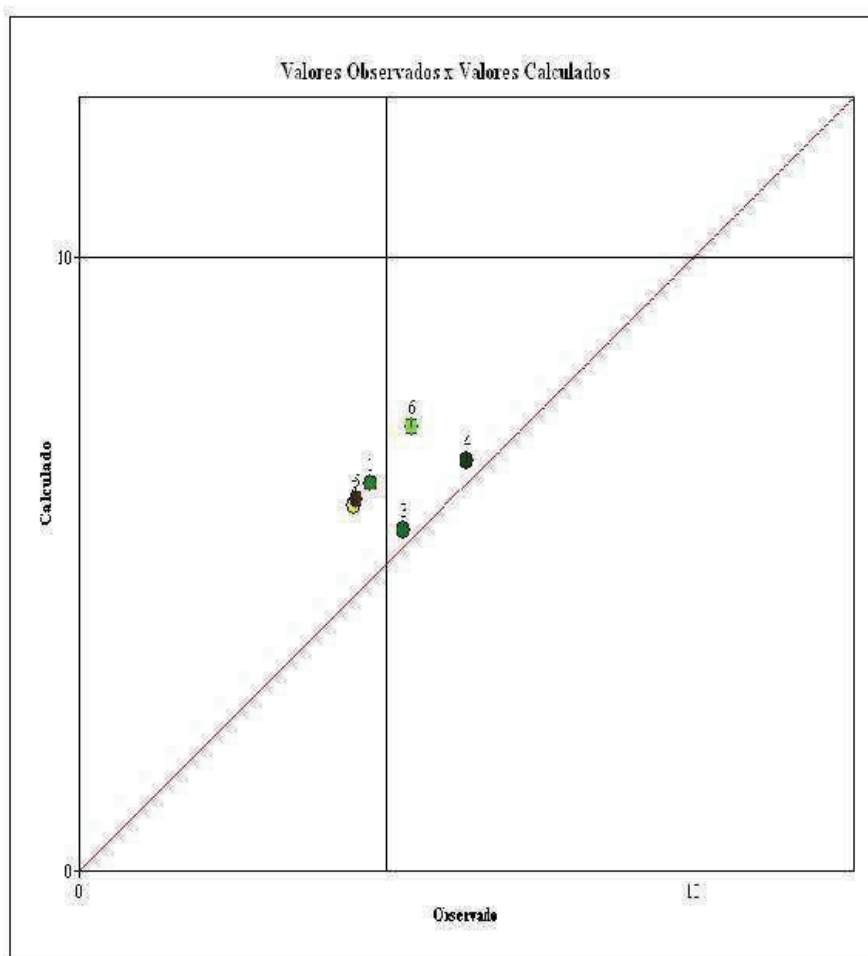
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Bento Nunes de Siqueira ,116	4,72	6,32	1,3371
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Bento Nunes de Siqueira ,230	4,45	5,95	1,3371
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Bento Nunes de Siqueira ,54	5,25	5,54	1,0557
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Lopes de Medeiros ,463	6,30	6,68	1,0602
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Lopes de Medeiros ,s/nº	4,50	6,04	1,3417
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Lopes de Medeiros ,s/nº	5,40	7,25	1,3417

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	4,72	6,32
2	4,45	5,95
3	5,25	5,54
4	6,30	6,68
5	4,50	6,04
6	5,40	7,25

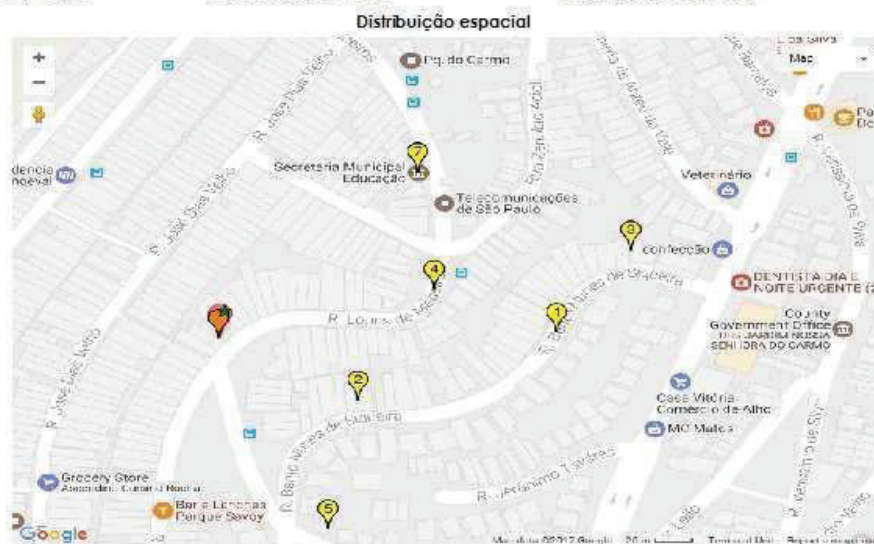
**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : Rua Lopes de Medeiros 330, Jardim Nossa Senhora do Carmo SAO PAULO - Data : 25/01/2017  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área terreno m² : 132,20 Edificação m² : 246,85 Modalidade : Locação



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5,10  
 Desvio Padrão : 0,70  
 - 30% : 3,57  
 + 30% : 6,63

Coefficiente de Variação : 13,8000

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6,29  
 Desvio Padrão : 0,60  
 - 30% : 4,41  
 + 30% : 8,18

Coefficiente de Variação : 9,5500

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Características 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 situação paradigmática <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6,29

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5,93  
 INTERVALO MÁXIMO : 6,65

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5,93  
 INTERVALO MÁXIMO : 6,65

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



**4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO**

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

VT = Valor do terreno procurado;

$A_t = 1.338,00 \text{ m}^2$ ;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 752,54/m<sup>2</sup>;

Fp = 40,00 m;

Pe = 33,45 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 10,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,20;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 100,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 80,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 300,00 m<sup>2</sup>.

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 0,91.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 752,54 / m^2 \times 1.338,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (0,91 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 1.106.481,89}$$

(Hum milhão, cento e seis mil, quatrocentos e oitenta e um reais e oitenta e nove centavos)

### 4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 2,0096 x R8-N;

$$Vu = 2,0096 \times R\$ 1.381,61/m^2 = R\$ 2.776,51/m^2;$$

Área Construída: 998,00 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescimento e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 998,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 2.776,51/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 30 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 80 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos  
simples;

$K = 0,604.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 998,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.776,51/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,604 \times (1 - 0,20))$$

**VB = R\$ 1.893.118,08**

**(Hum milhão, oitocentos e noventa e três mil, cento e dezoito reais e oito centavos)**

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## 4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 1.106.481,89 + R\$ 1.893.118,08$$

$$VI = R\$ 2.999.599,97$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 3.000.000,00}$$

**(Três milhões de reais)**

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Avenida Nilo Peçanha, nº 1.411, Parque Lafaiete, Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob nº 8.062-A, no Sexto CRI de Duque de Caxias, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS, em curso na 2ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100, é de:**

**VALOR DO IMÓVEL****R\$ 3.000.000,00  
(Três milhões de reais)****Janeiro / 2.017**

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 54 (cinquenta e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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 Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 24 de Janeiro de 2.017.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128880/D**



**EVANDRO HENRIQUE**

**CREA 5069364365**