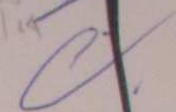


Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

363
MCECV 30
305/14


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 DA 2ª. VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - COMARCA DE DIADEMA - SP

AUTOS Nº 0002148-98.2014.8.26.0161

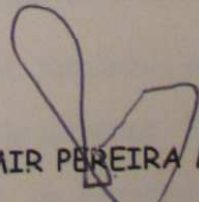
WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída da
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS, em curso na 3ª VARA DA
FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA -
COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0106207-
39.2008.8.26.0003 (305/14), requerida por SUED FERREIRA BATISTA,
em face de DEUSDETE BATISTA, 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 a seguir, para o imóvel
localizado na Rua Santa Eunice, nº 348, Jardim Santa Rita, Cidade de
Diadema, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 29.667, do Primeiro
CRI de São Paulo.

161 FDDA-14-00065086-9 11864 142 75

Termos em que,

P. Deferimento.

Diadema, 02 de Junho de 2.014.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Petição recebida em...

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1989

364

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

Junho / 2.014



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Santa Eunice, nº 348,
Jardim Santa Rita, Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, matriculado
sob nº 29.667, do Primeiro CRI de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 365
30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito, fl. 04, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS, em curso na 3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0106207-39.2008.8.26.0003 (305/14), requerida por SUED FERREIRA BATISTA, em face de DEUSDETE BATISTA, em curso na 2ª. VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - COMARCA DE DIADEMA - SP, AUTOS Nº 0002148-98.2014.8.26.0161:

Rua Santa Eunice, nº 348, Jardim Santa Rita, Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 29.667, do Primeiro CRI de São Paulo.

II - VISTORIA

A vistoria foi acompanhada pela Sra. Deusdete, Requerida da presente ação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Santa Eunice, nº 348, no quarteirão completado pelas vias: Rua Santa Bernadete, Rua Santa Helena, Rua Santa Cruz e Rua Santa Clara.

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



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

567

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 Diadema, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: ZUQ - Zona de Qualificação Urbana

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 00000.12.018.013.00

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

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

17.180/07

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA IMPOSTO PREDIAL, TERRITORIAL URBANO E TAXAS ANEXAS

INSCRIÇÃO IMOBILIAR	EXERCÍCIO	
00000.12.018.013.00	2014	
PROPRIETÁRIO: DEUSDETE BATISTA		
COMPROMISSÁRIO:		
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL		
RUA SANTA EUNICE 348		
Loteamento: JD STA RITA 1A PARTE Quadra: 15 Lote: 13-A		
INSCRIÇÃO PARA ENTREGA		
RUA SANTA EUNICE 348		
CEP	CEP	
CANHEMA	09941-280	
UF	UF	
DIADEMA	SP	
Informamos que em 06/12/2013 CONSTA débito pendente de pagamento. Se o pagamento foi efetuado, desconsiderar este aviso.		

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO (R\$)			
TERRENO	VALOR POR M ²	FATOR	VALOR VENIAL DO TERRENO
CONSTRUÇÃO	184,00	560,00	103.040,00
USO E TIPO DA CONSTRUÇÃO	503,45	980,00	340.432,89
			RESID. HORIZONTAL
VALOR VENIAL DO IMÓVEL			443.472,89
VALOR DO IPTU			2.190,86
VALOR DA TAXA DE COLETA DE LIXO			167,31
SUB TOTAL			2.358,17
ISENÇÃO / DESCONTO			0,00
TAXA DE COMARTE E INSTRTO			18,09
TOTAL DOS LANÇAMENTOS			2.376,26

0003686-017180

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 uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

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 à Avenida Dom João VI.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, que corresponde às áreas com predominância de uso residencial em convivência com outros usos, com satisfatório padrão de urbanização, devendo nelas ser observadas as seguintes diretrizes:

I. Destinação prioritária a uso residencial, permitidos usos compatíveis condicionados à garantia de salubridade ambiental;

II. Possibilidade de adensamento construtivo e populacional condicionados à capacidade de suporte da infraestrutura e serviços urbanos existentes;

III. Ampliação e consolidação da infraestrutura instalada;

IV. Qualificação da paisagem urbana e promoção da melhoria dos espaços públicos.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
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:

Frente: 6,50 m;

Fundos: 8,16 m;

Lateral Esquerda: 25,00 m;

Lateral Direita: 25,00 m;

Área: 184,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de
Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 29.667.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se edificadas 19 (dezenove) casas com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 503,45 m².

O pavimento térreo é composto pelas casas 1, 2, 3, 4 e 5. As casas 1, 2, 3 e 4 possuem 2 (dois) cômodos cada, sendo: dormitório e banheiro; a casa 5 possui 3 (três) cômodos, sendo: dormitório, cozinha e banheiro.

O pavimento superior é composto pelas casas 6, 7, 8 e 9. As casas 6, 7 e 8 possuem 2 (dois) cômodos cada, sendo: dormitório e banheiro; a casa 9 possui 6 (seis) cômodos, sendo: 2 (dois) dormitórios, sala de estar, cozinha e 2 (dois) banheiros.

O primeiro pavimento inferior é composto pelas casas 10, 11, 12, 13, 14 e 15. As casas 11 e 12 possuem 2 (dois) cômodos cada, sendo: dormitório e banheiro; as casas 10, 13, 14 e 15 possuem 3 (três) cômodos, sendo: dormitório, cozinha e banheiro.

O segundo pavimento inferior é composto pelas casas 16, 17, 18 e 19 que possuem 2 (dois) cômodos cada, sendo: dormitório, cozinha e banheiro.

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:

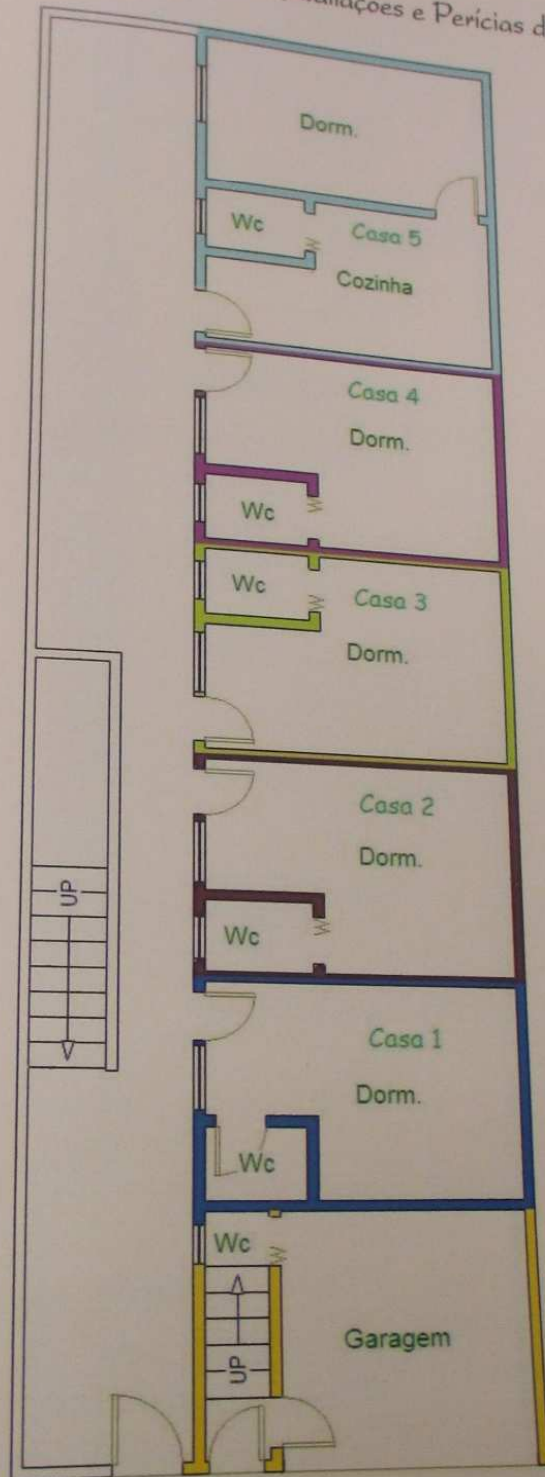
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

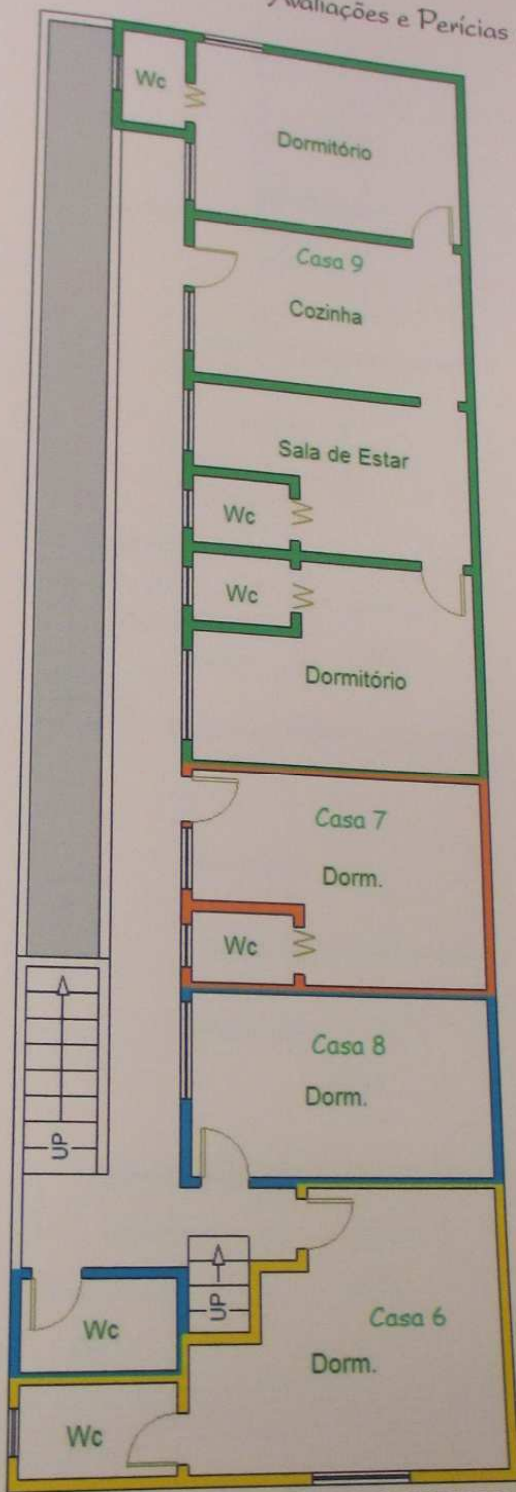
30 anos
Desde 1988

343
5

Avaliações e Perícias de Engenharia

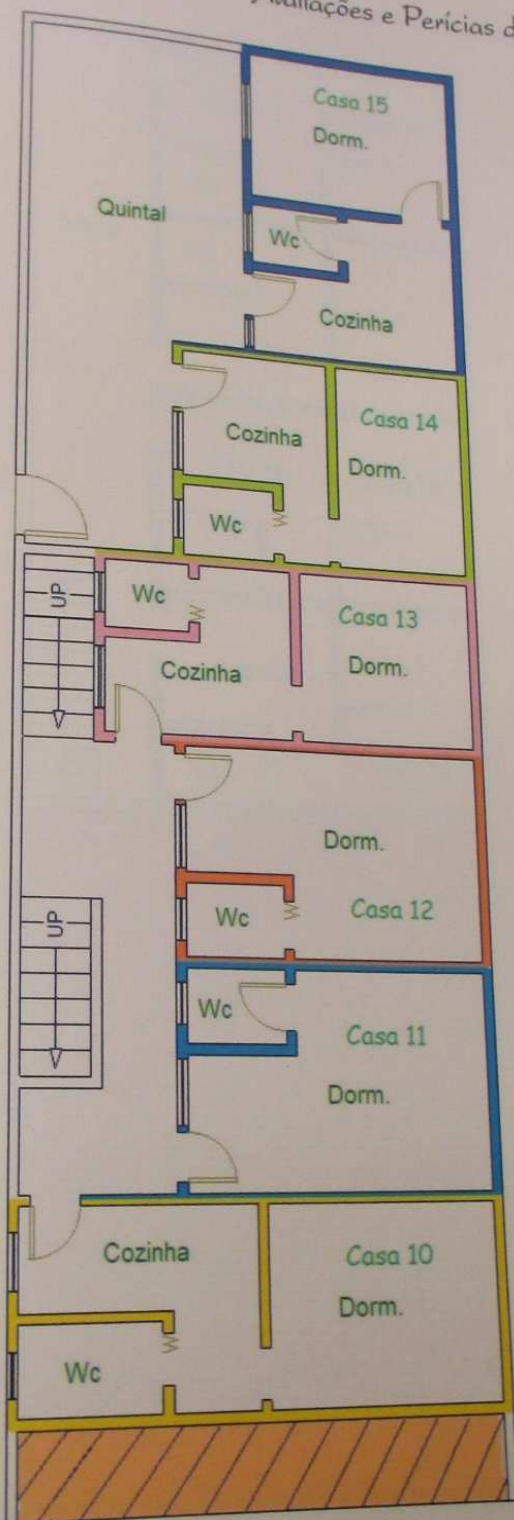


CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO PRIMEIRO PAVIMENTO INFERIOR.

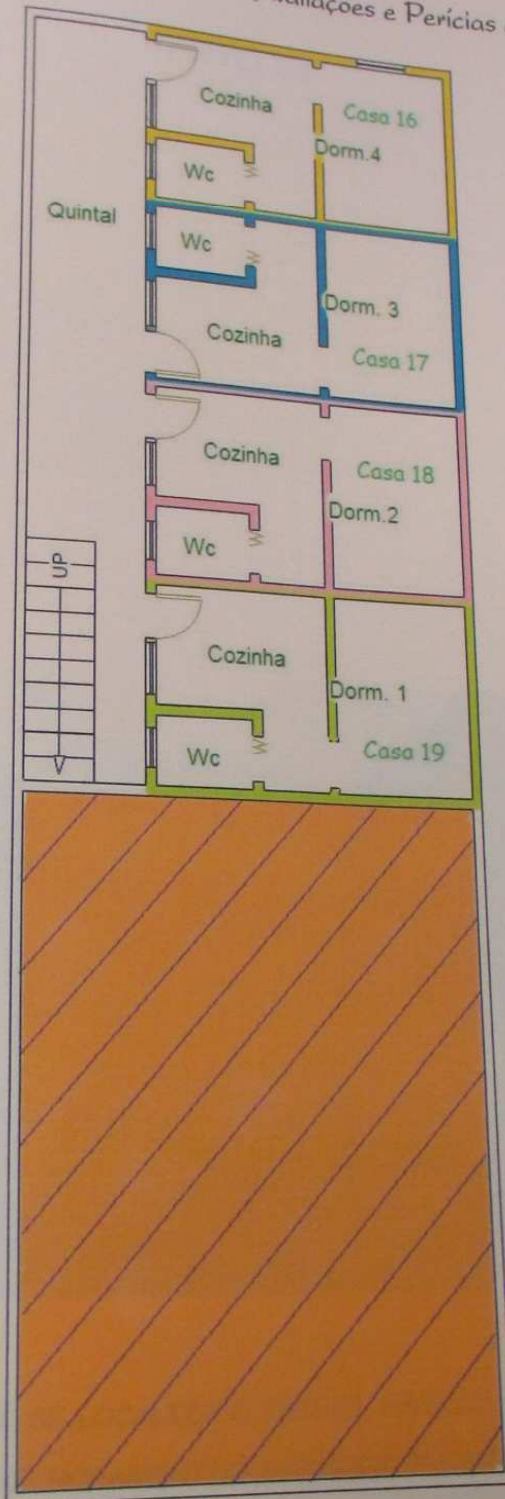
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

346
S

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO SEGUNDO PAVIMENTO INFERIOR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

444 3ff
30 anos
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.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

3805

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1988
30 anos
Desde 1988

381
5

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

Walmir Pereira Modotti

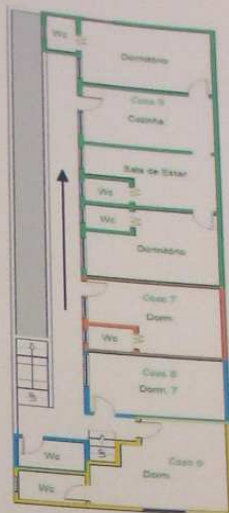
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

382/5

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06

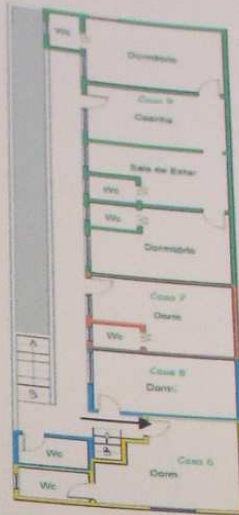


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

FOTO 07



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

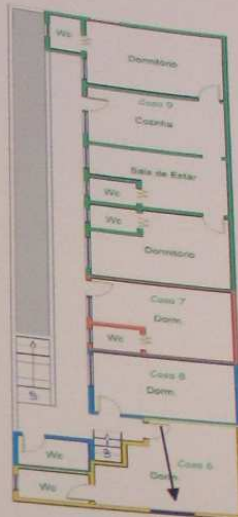


VISTA DA ENTRADA DA CASA 6.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Aço com vidro.
Corredoiça.



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

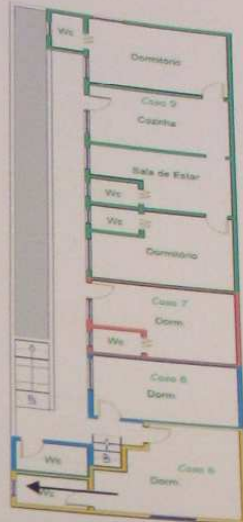


VISTA DO DORMITÓRIO/COZINHA.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
- JANELA(S): Sem janela(s).



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



VISTA DO BANHEIRO DO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

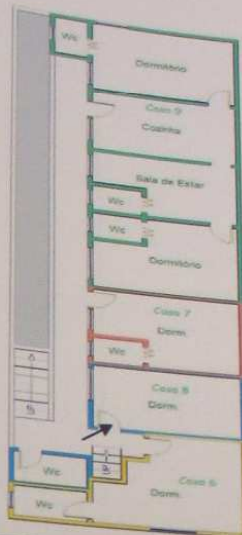
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

386
5

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



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



VISTA DA ENTRADA DA CASA 8.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

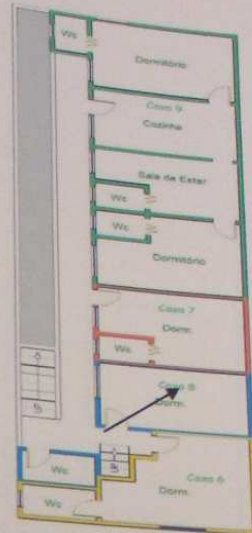
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Corrediza.



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



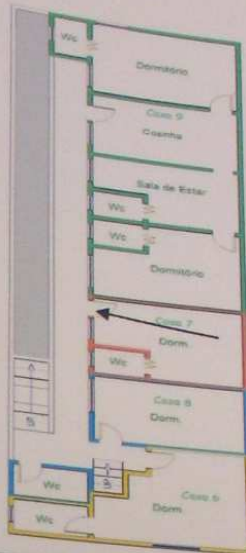
VISTA DO DORMITÓRIO/COZINHA.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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

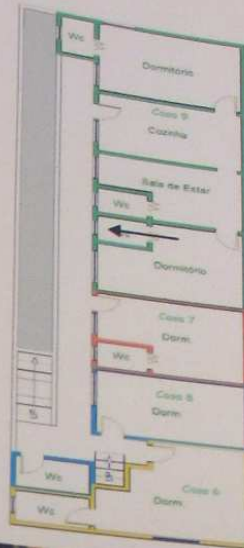


VISTA DA CASA 7.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
- JANELA(S): Alumínio.
- JANELA(S): Basculante.

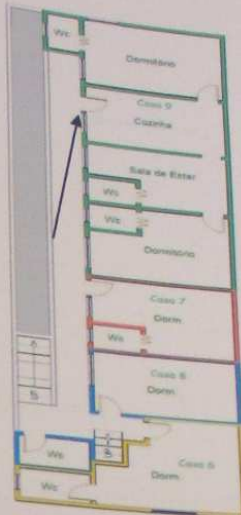


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

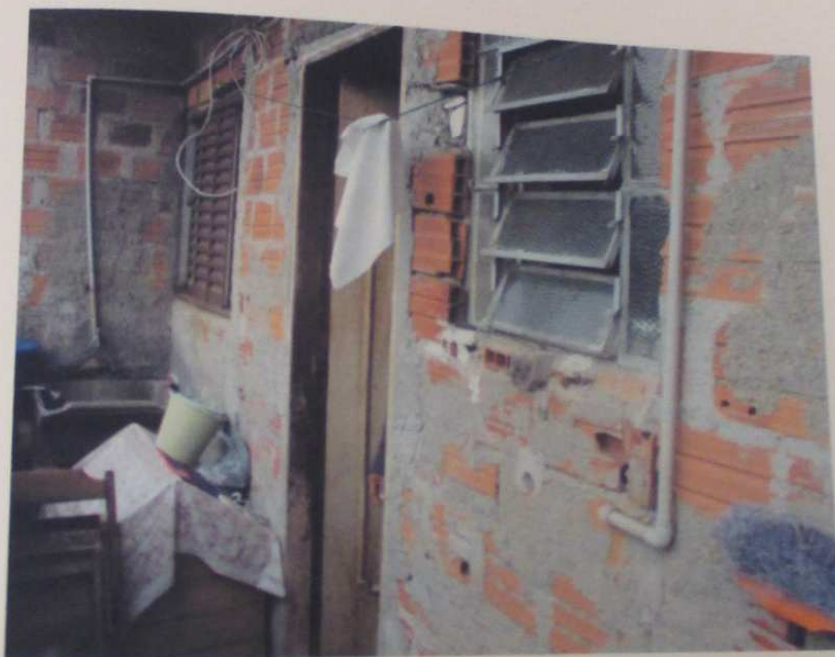


VISTA DO BANHEIRO DO DORMITÓRIO.

FOTO 14



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

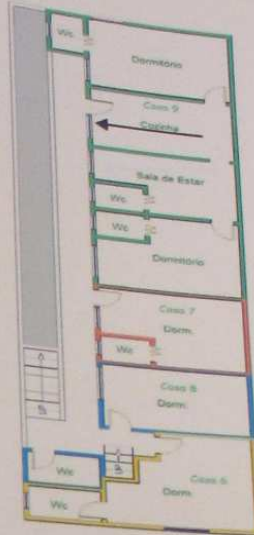


VISTA DA ENTRADA DA CASA DO REQUERIDO.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



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

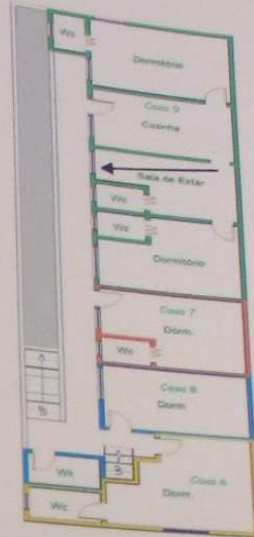


VISTA DA COZINHA.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

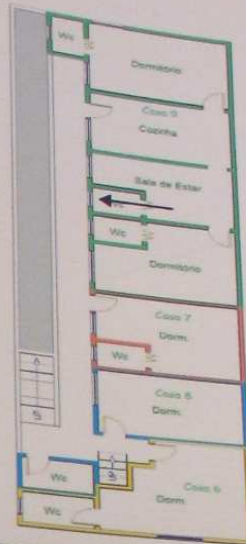
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.

JANELA(S): Alumínio.
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

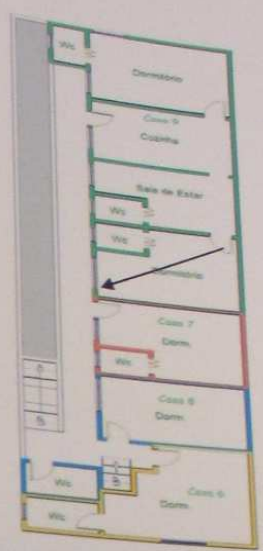
30 anos
Desde 1983
394

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
- JANELA(S): Corredoiça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

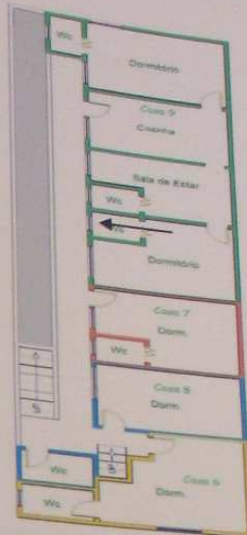
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Sem acabamento.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.

JANELA(S): Alumínio.
Basculante.



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



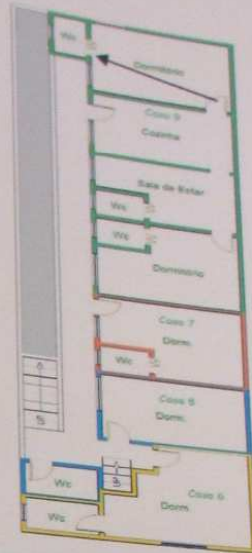
VISTA DO BANHEIRO DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
- JANELA(S): Aço com vidro.
- JANELA(S): Corredoiça.

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

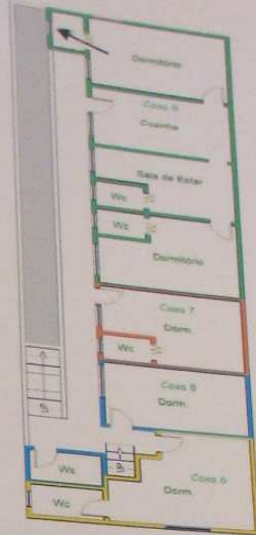


VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
- JANELA(S): Alumínio.
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

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

30 anos
Desde 1973
378
5

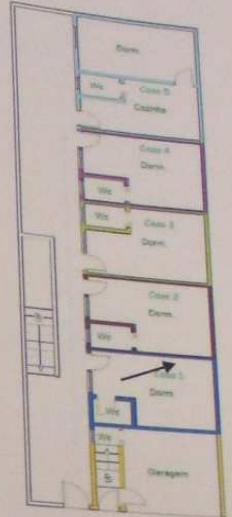
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL DE ACESSO PARA OS PAVIMENTOS
TÉRREO, PRIMEIRO PAVIMENTO INFERIOR E AO SEGUNDO.

FOTO 23

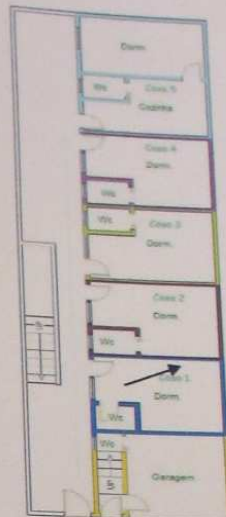


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA GARAGEM LOCADA PARA DORMITÓRIO.

FOTO 23

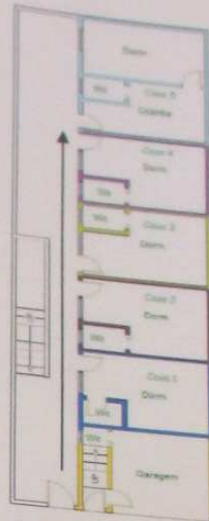


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

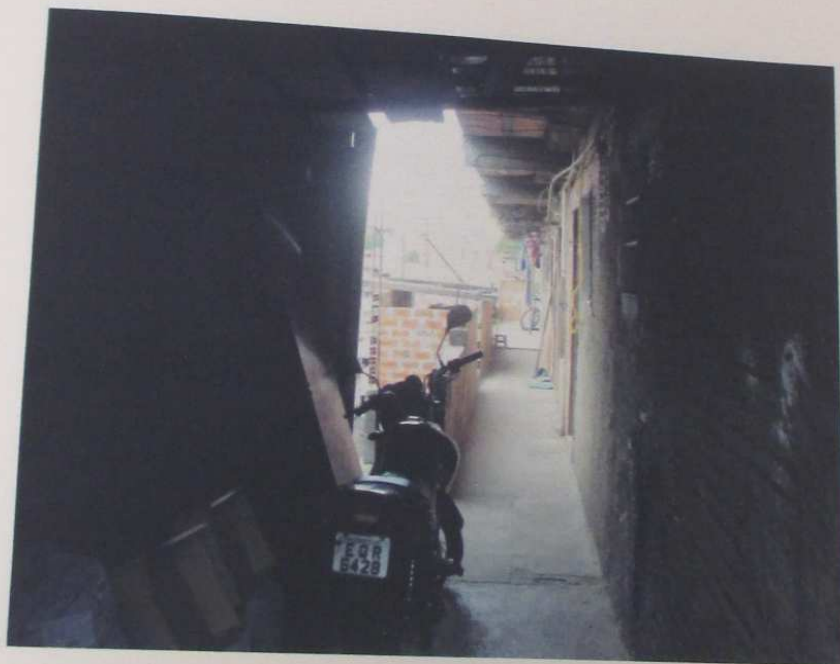


VISTA DA GARAGEM LOCADA PARA DORMITÓRIO.

FOTO 24



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



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

Walmir Pereira Modotti

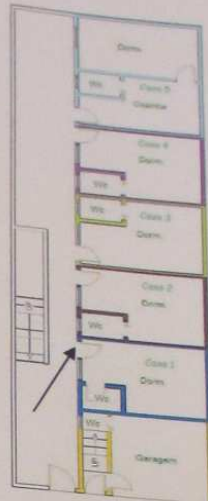
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1985

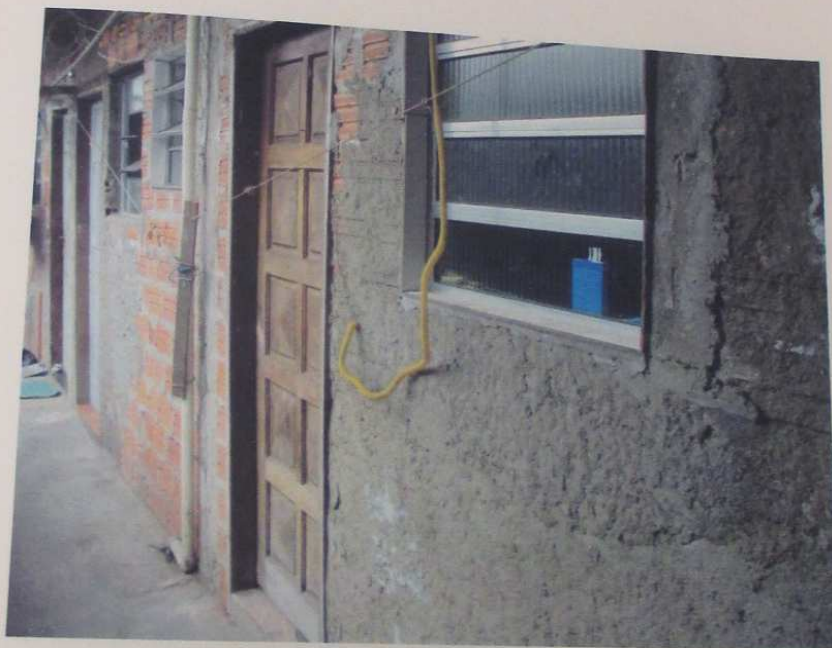
401
S

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25



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

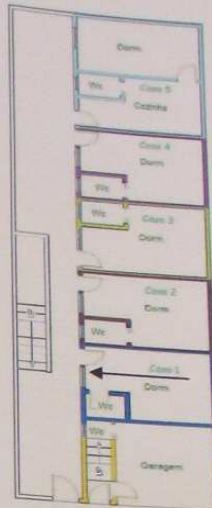


VISTA DA ENTRADA DA CASA 1.

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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

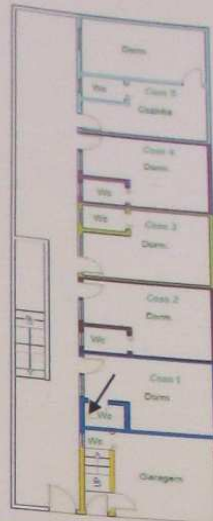


VISTA DO DORMITÓRIO/COZINHA.

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



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



VISTA DO BANHEIRO.

Walmir Pereira Modotti

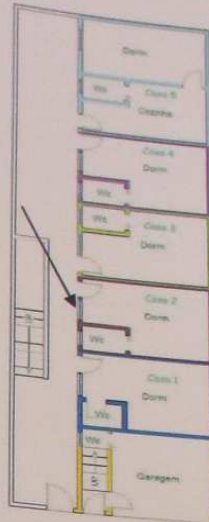
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

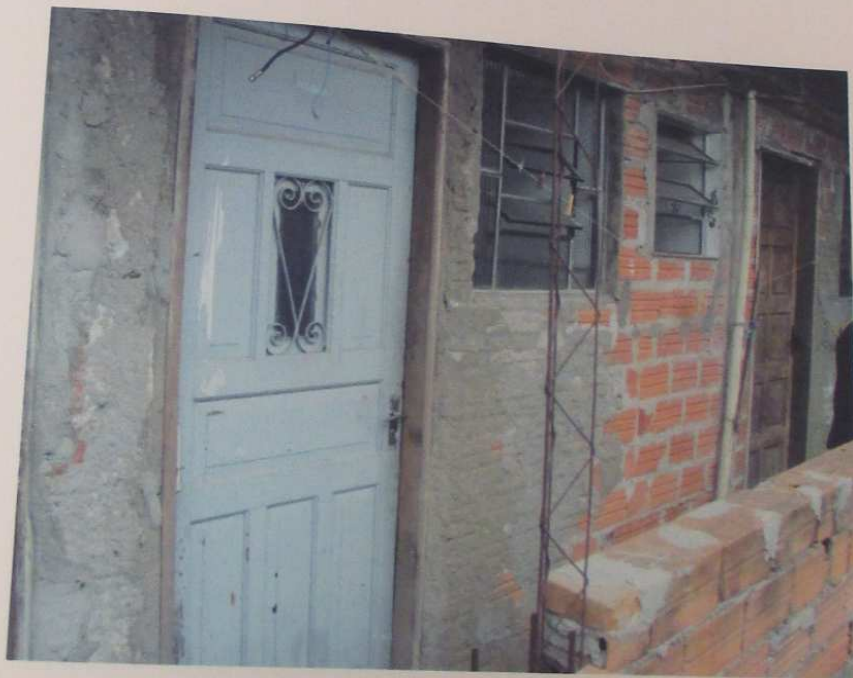
404
5

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 28



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

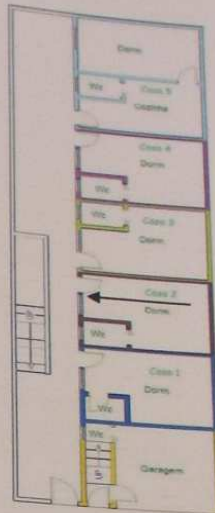


VISTA DA ENTRADA DA CASA 2.

FOTO 29

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



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

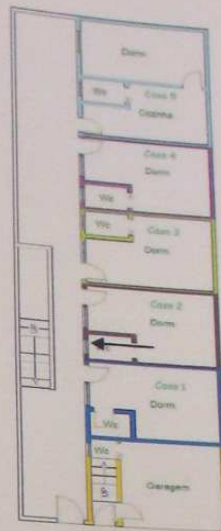


VISTA DO DORMITÓRIO/COZINHA.

FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): PVC.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

Walmir Pereira Modotti

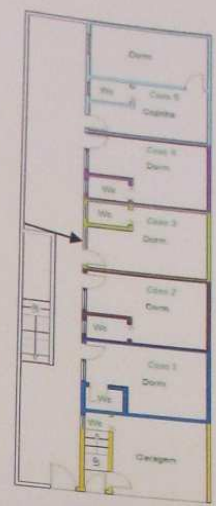
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

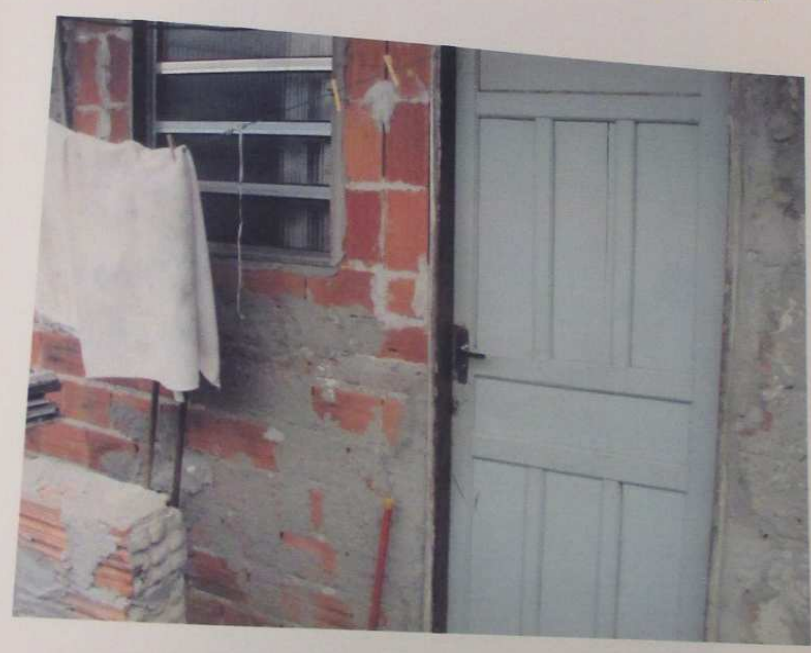
404
5

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 31



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

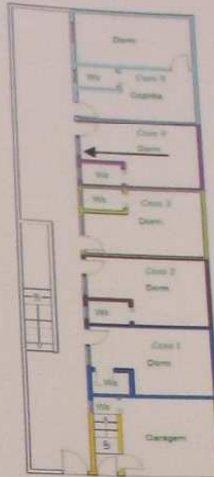


VISTA DA ENTRADA DA CASA 3.

FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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

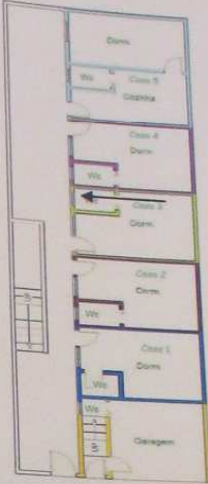


VISTA DO DORMITÓRIO/COZINHA.

FOTO 33

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Sem acabamento.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

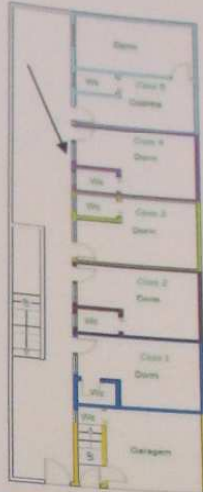


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 34



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



VISTA DA ENTRADA DA CASA 4.

FOTO 35



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

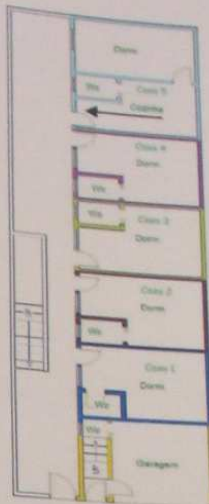


VISTA DA ENTRADA DA CASA 5.

FOTO 36

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



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

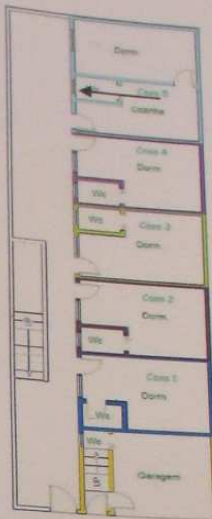


VISTA DA COZINHA.

FOTO 37

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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

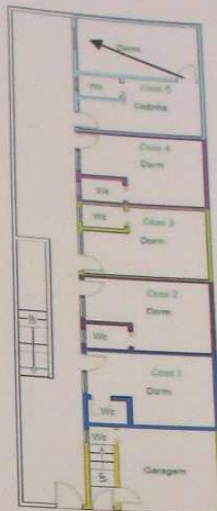


VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 38

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
JANELA(S): Madeira com vidro.
Corredoiça.



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



VISTA DO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

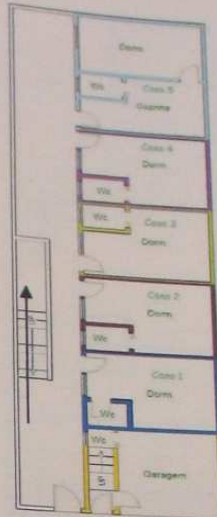
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1989

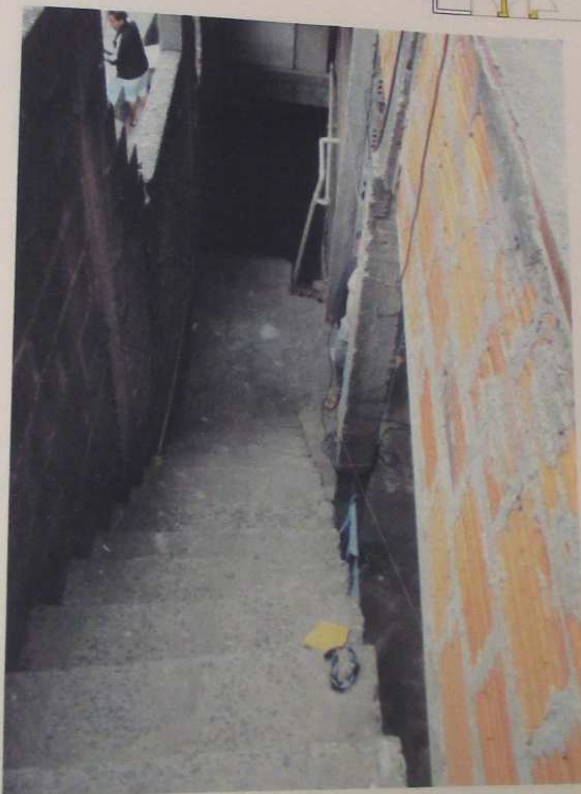
415

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 39



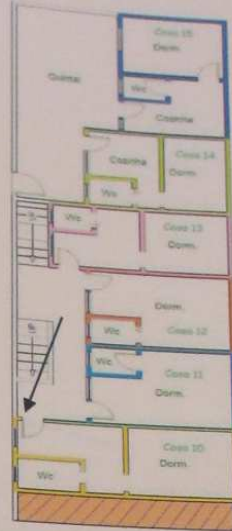
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PRIMEIRO PAVIMENTO INFERIOR.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 40

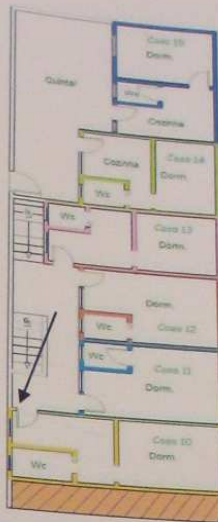


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ENTRADA DA CASA 10.

FOTO 40



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

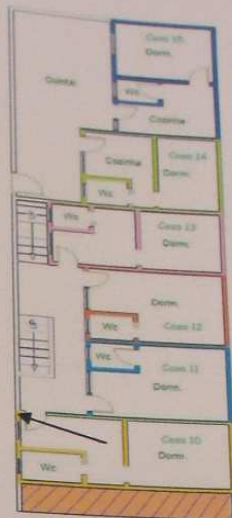


VISTA DA ENTRADA DA CASA 10.

FOTO 41

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
- JANELA(S): Aço com vidro.
- Basculante.



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

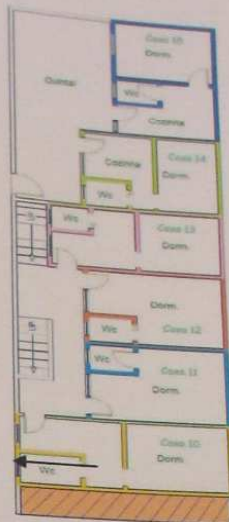


VISTA DA COZINHA.

FOTO 42

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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

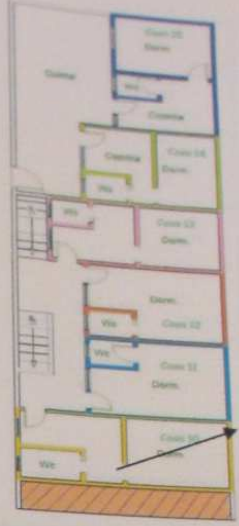


VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 43

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Sem porta(s).

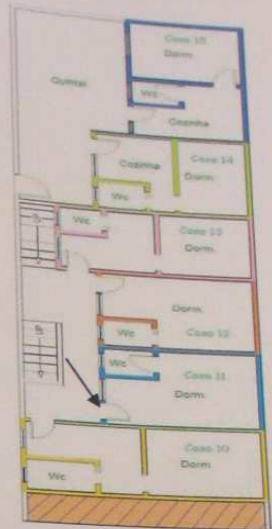


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 44



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

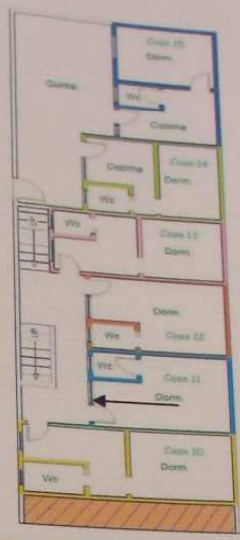


VISTA DA ENTRADA DA CASA 11.

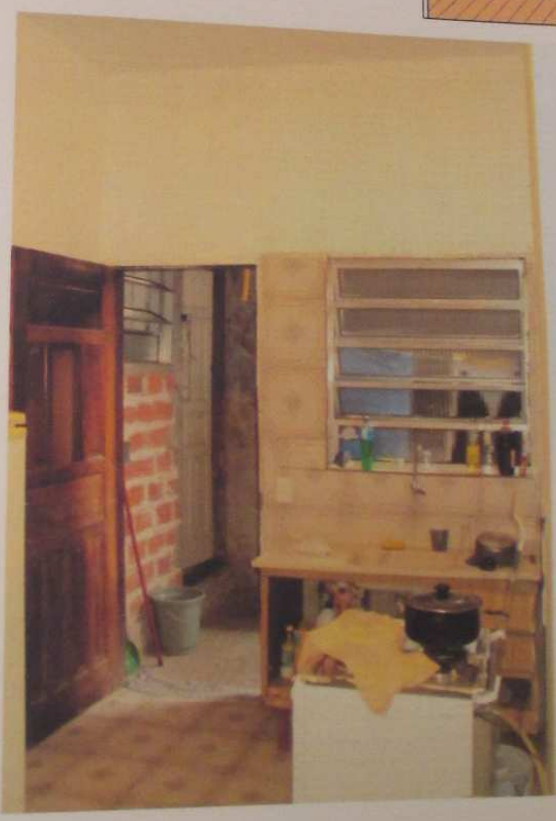
FOTO 45

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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

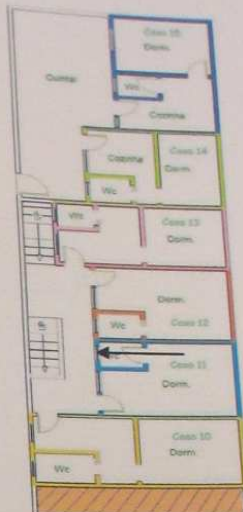


VISTA DA COZINHA.

FOTO 46

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

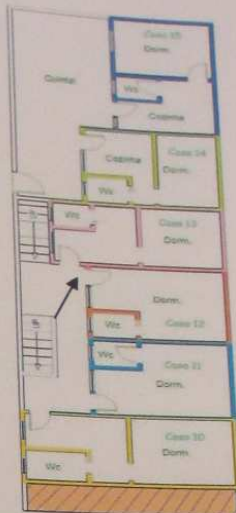


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 47



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

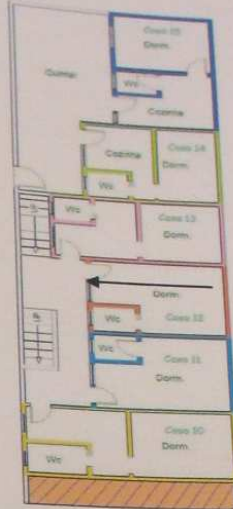


VISTA DA ENTRADA DA CASA 12.

FOTO 48

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



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

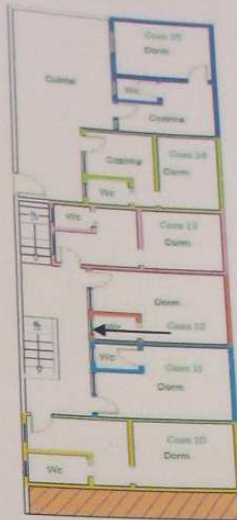


VISTA DA COZINHA.

FOTO 49

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

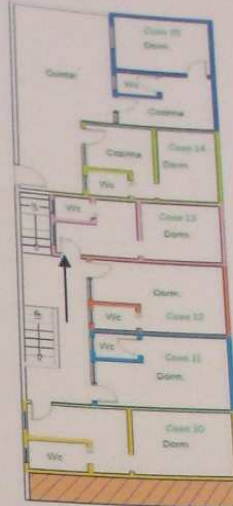


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 50



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

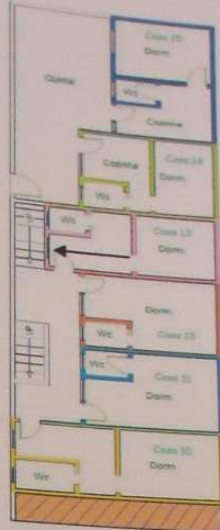


VISTA DA ENTRADA DA CASA 13.

FOTO 51

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Aço com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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

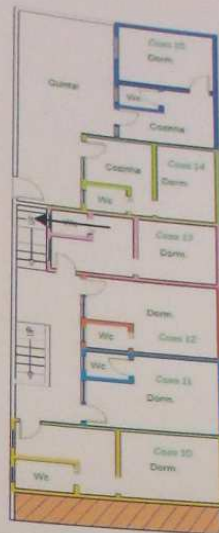


VISTA DA COZINHA.

FOTO 52

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Sem acabamento.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
- Sanfonada / Retrátil.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

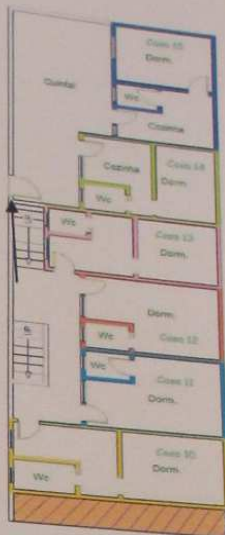


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 53



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO PARA O SEGUNDO PAVIMENTO INFERIOR.

Walmir Pereira Modotti

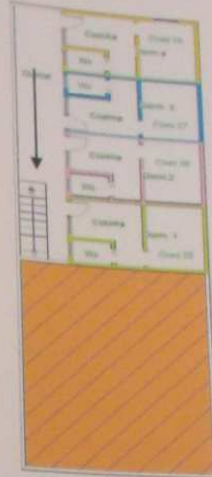
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1978

430

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 54



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



VISTA DA ENTRADA DA CASA 19.

FOTO 55

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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



VISTA DA COZINHA.

FOTO 56

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1985

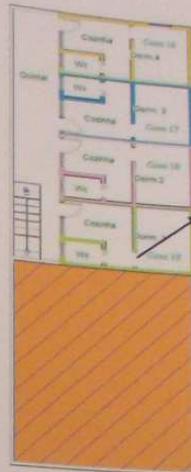
433

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 57

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Sem porta(s).



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



VISTA DO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

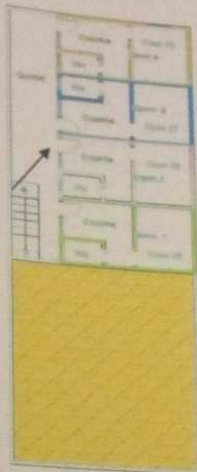
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1985

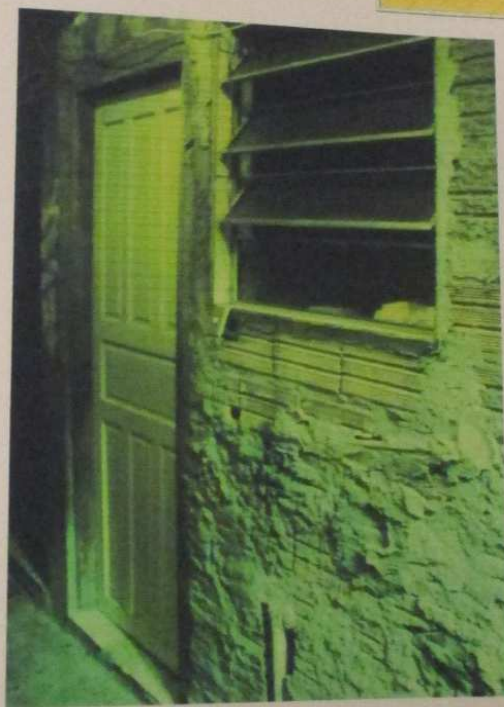
439

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 58



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



VISTA DA ENTRADA DA CASA 18.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

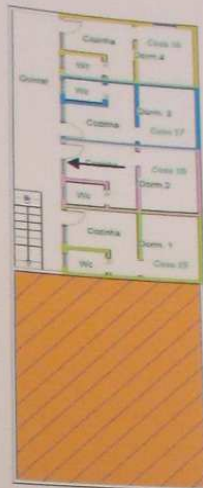
433

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 59

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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



VISTA DA COZINHA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

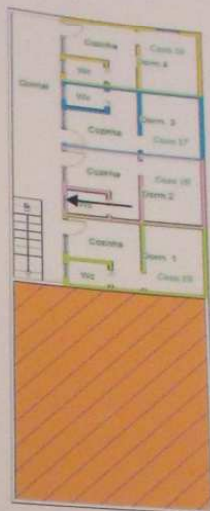
436
5

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 60

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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

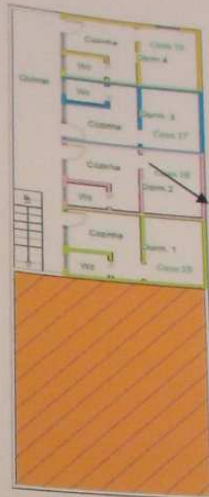


VISTA DO BANHEIRO.

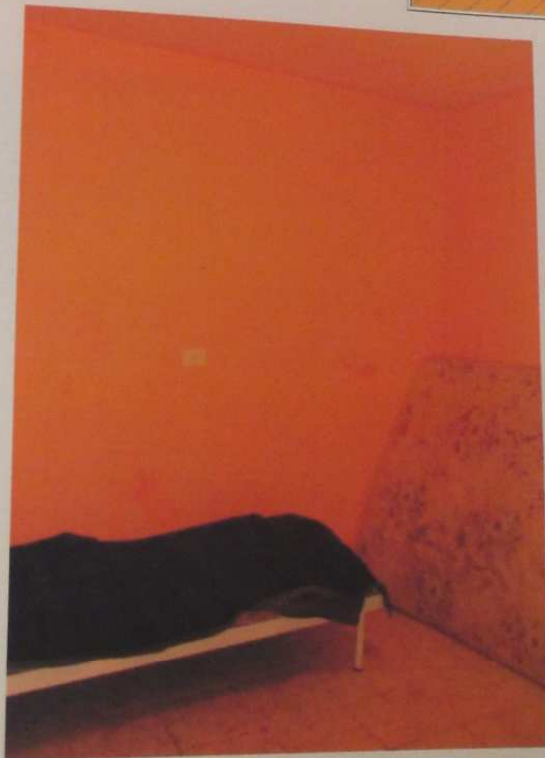
FOTO 61

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Sem porta(s).



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



VISTA DO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

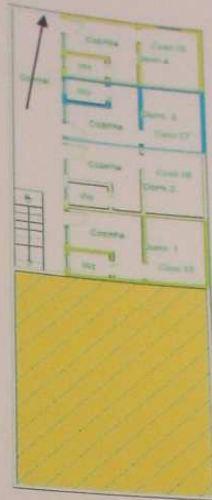
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1988

438
5

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 62



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



VISTA DA ENTRADA DA CASA 16.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 63

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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

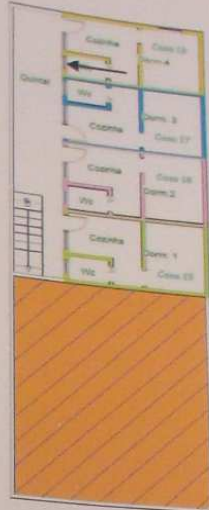


VISTA DA COZINHA.

FOTO 64

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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



VISTA DO BANHEIRO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

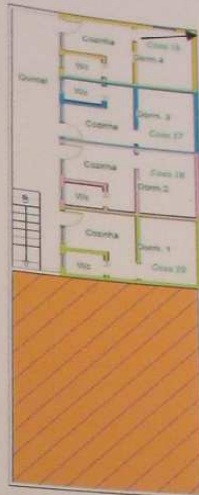
441

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 65

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Aço com vidro.
Corrediça.



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



VISTA DO DORMITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

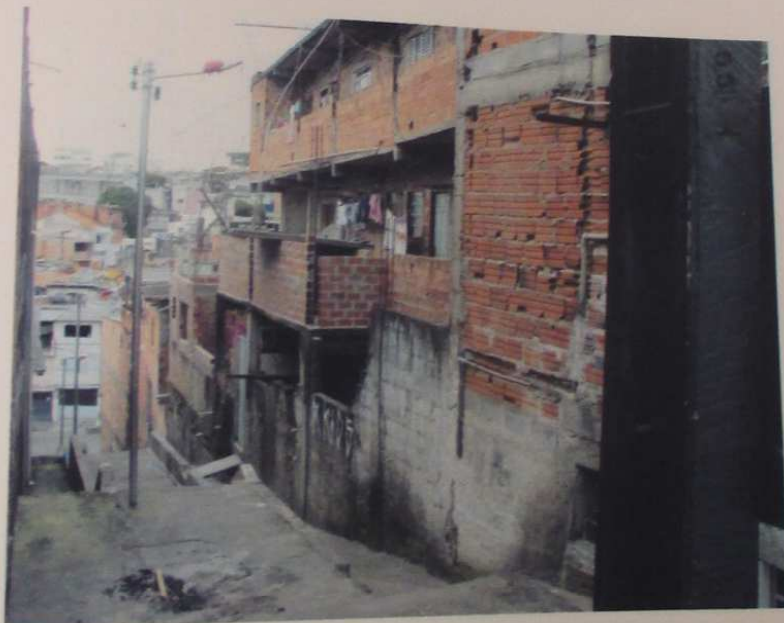
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

442
5

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 66



VISTA DA VIELA AO LADO DO IMÓVEL DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

443
5

Avaliações e Perícias de Engenharia

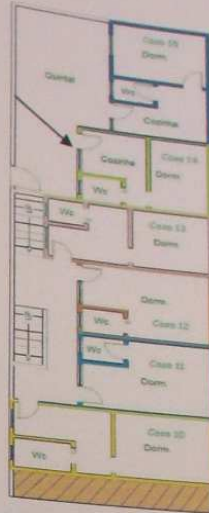
FOTO 67



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL PARA ACESSO AS DEMAIS DEPENDÊNCIAS
DO PRIMEIRO PAVIMENTO INFERIOR.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 68



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

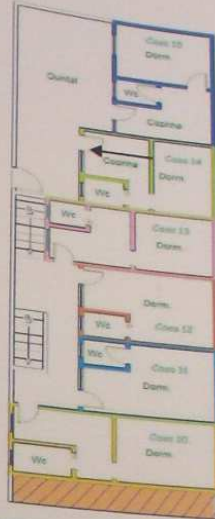


VISTA DA ENTRADA DA CASA 14.

FOTO 69

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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

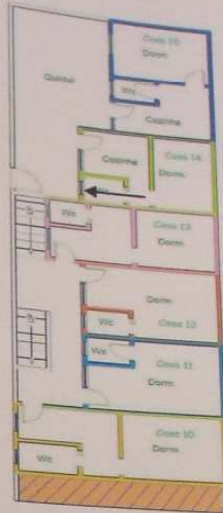


VISTA DA COZINHA.

FOTO 70

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Azulejo até o teto.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



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

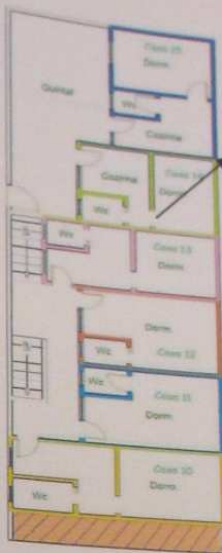


VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 72

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Pintura látex sobre argamassa.
- PORTA(S): Sem porta(s).



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

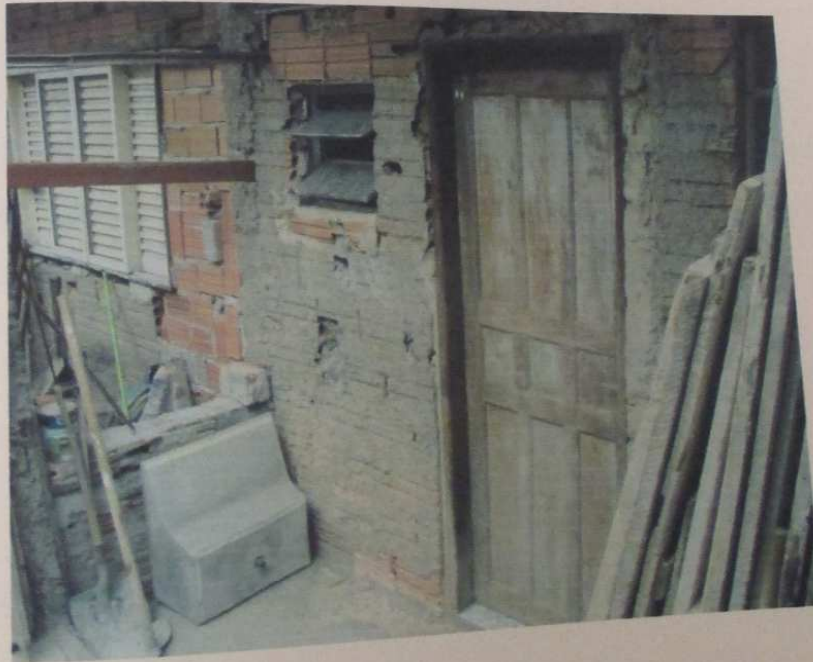


VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 73



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



VISTA DA ENTRADA DA CASA 15.

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 de São Paulo (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.

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

F₁, F₂, F₃, F_n: 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade										Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característica de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquima C ₂	Coef de área C ₁							
	F _r	P _{mi}					P _{ma}						
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	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.		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	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 ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	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 esquma ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1)*			
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)*			

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade										Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	C _e		C _s				
	F _r	P _{mi}					P _{ma}	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	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.	
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	200	200 - 500		
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	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	Não se aplica	Não se aplica	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	
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000		

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou Galpões

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 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".

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

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

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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).

A) 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	
		1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
	Grupo 1.2 - CASA	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	

Avaliações e Perícias de Engenharia

B) Depreciação pelo obsolescimento 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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	

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	
b) Entre novo e regular	0,00
c) Regular	0,32
d) Entre regular e reparos simples	2,52
e) Reparos simples	8,09
f) Entre reparos simples e importantes	18,10
g) Reparos importantes	33,20
h) Entre reparos importantes e sem valor	52,60
i) Sem valor	75,20
	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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

$$qmf = R\$ 1.164,96/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.164,96/m² (hum mil, cento e sessenta e quatro reais e noventa e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NUMERO DA PESQUISA : DIACEMA - SP - 2014
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/05/2014
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santa Eunice
COMP : BAIRRO : Jardim Santa Rita NUMERO : 236
CEP : UF : SP CIDADE : DIACEMA - 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 : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 251,00 MF
PADRÃO CONSTR: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,066 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,886 CUSTO BASE (R\$) : 1.105,20
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 203.886,16 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 380.000,00
IMOBILIÁRIA : Dom João IV
CONTATO : Sr. Nivaldo TELEFONE : (11) 4075-1855
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE-SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES VARIACÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.104,91
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.104,91
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIACÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIACÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA R :	0,00	

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;

At = 184,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.164,96/m²;

Fp = 6,50 m;

Pe = 28,31 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

444

Avaliações e Perícias de Engenharia

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: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 1.164,96 / m^2 \times 184,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 214.352,64$$

(Duzentos e quatorze mil, trezentos e cinquenta e dois reais e sessenta e quatro centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 0,6251 x R8-N;

$$Vu = 0,6251 \times R\$ 1.105,20/m^2 = R\$ 690,91/m^2;$$

Área Construída: 503,45 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência 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

30 anos
Desde 1983

446

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 503,45 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 690,91/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 20 anos;

Ie = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,632.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 503,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 690,91/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,632 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 245.435,77}$$

(Duzentos e quarenta e cinco mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e setenta e sete centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1988

445

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 214.352,64 + R\$ 245.435,77$$

$$VI = R\$ 459.788,41$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 460.000,00$$

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

145
30 anos
Desde 1983

448
3

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Santa Eunice, nº 348, Jardim Santa Rita, Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 29.667, do Primeiro CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, extraída da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS, em curso na 3ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DE JABAQUARA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0106207-39.2008.8.26.0003 (305/14), requerida por SUED FERREIRA BATISTA, em face de DEUSDETE BATISTA, em curso na 2ª. VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - COMARCA DE DIADEMA - SP, AUTOS Nº 0002148-98.2014.8.26.0161, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

Junho / 2.014

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

146

443

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

VI - ENCERRAMENTO

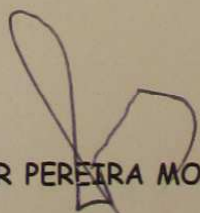
Consta o presente LAUDO de 117 (cento e dezessete folhas) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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.

Diadema, 02 de Junho de 2014.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D