

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 1004717-82.2014.8.26.0152**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pela **MESOPOTÂMIA PATRIMONIAL E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, em face de **ROSEMARY STANIZE**, 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, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pela **sala comercial nº 1223**, localizada no **12º andar do Subcondomínio Brascan Century Office**, integrante do **Brascan Century Plaza Green Valley Commercial**, situado na **Avenida Andrômeda, nº 885, Alphaville Empresarial, Barueri - São Paulo**.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Cotia, 05 de dezembro de 2017.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## RESUMO

### VALOR DO IMÓVEL:

(Matriculado sob nº 156.885, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP)

Sala nº 1223 - Subcondomínio Brascan Century Office

Brascan Century Plaza Green Valley Commercial

Avenida Andrômeda, nº 885, Alphaville Empresarial, Barueri - São Paulo

R\$ 230.000,00

*(Duzentos e trinta mil reais)*

DEZEMBRO / 2017

## FOTO 01



FACHADA DO BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL.

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pela **MESOPOTÂMIA PATRIMONIAL E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, em face de **ROSEMARY STANIZE**:

Sala comercial nº 1223, localizada no 12º andar do Subcondomínio Brascan Century Office, integrante do empreendimento denominado Brascan Century Plaza Green Valley Commercial, situado na Avenida Andrômeda, nº 885, do loteamento denominado "Green Valley", no Distrito, Município de Comarca de Barueri, deste Estado, que assim se descreve: possui área privativa coberta de 41,830 m<sup>2</sup>, a área comum de 22,626 m<sup>2</sup> (coberta de 20,161 m<sup>2</sup> e descoberta de 2,462 m<sup>2</sup>), perfazendo a área total de 64,456 m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal 0,0005405 ou 005405% do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - São Paulo, sob nº 156.885.

**II - VISTORIA**

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em data e hora antecipadamente agendadas, o signatário foi informado pelo Sr.

Marcos - Administração, que não havia ninguém no mesmo para franqueá-lo para as vistorias.

Desta forma, considerando-se outras salas comerciais do empreendimento Brascan Century Plaza Green Valley Commercial que possuem as mesmas características construtivas, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

*"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

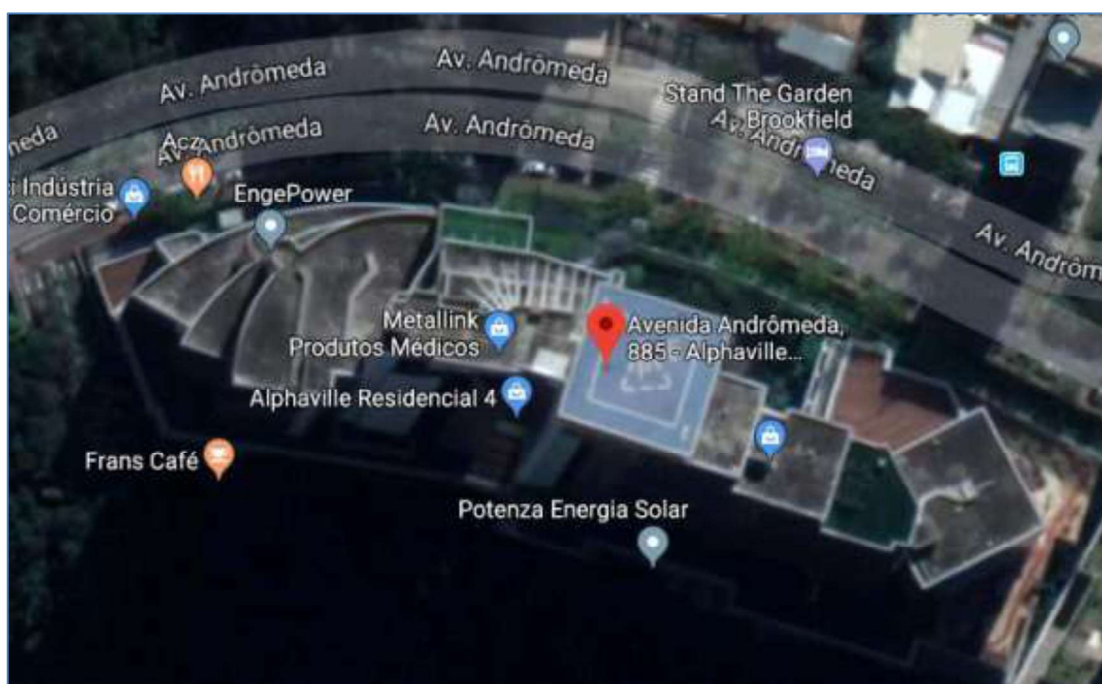
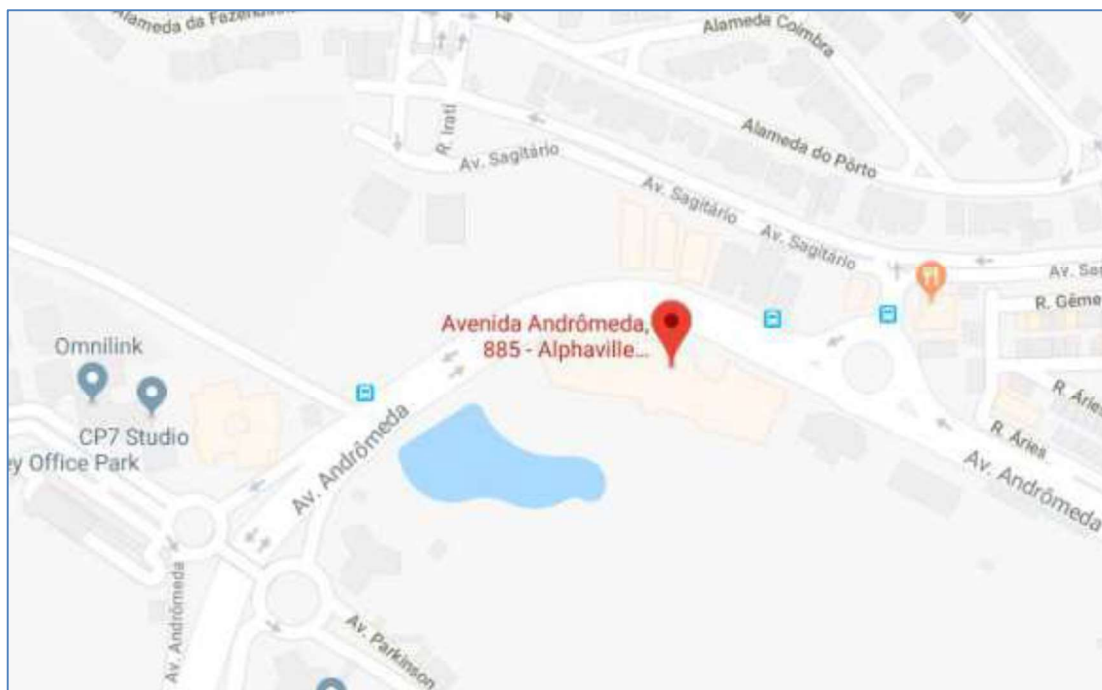
*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais. "*

## **2.1 - LOCAL**

### **2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO**

A sala comercial nº 1223, objeto da presente ação, está localizada no 12º andar do Subcondomínio Brascan Century Office, integrante do Brascan Century Plaza Green Valley Commercial, situado na Avenida Andrômeda, nº 885, Alphaville Empresarial, Barueri - São Paulo.

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



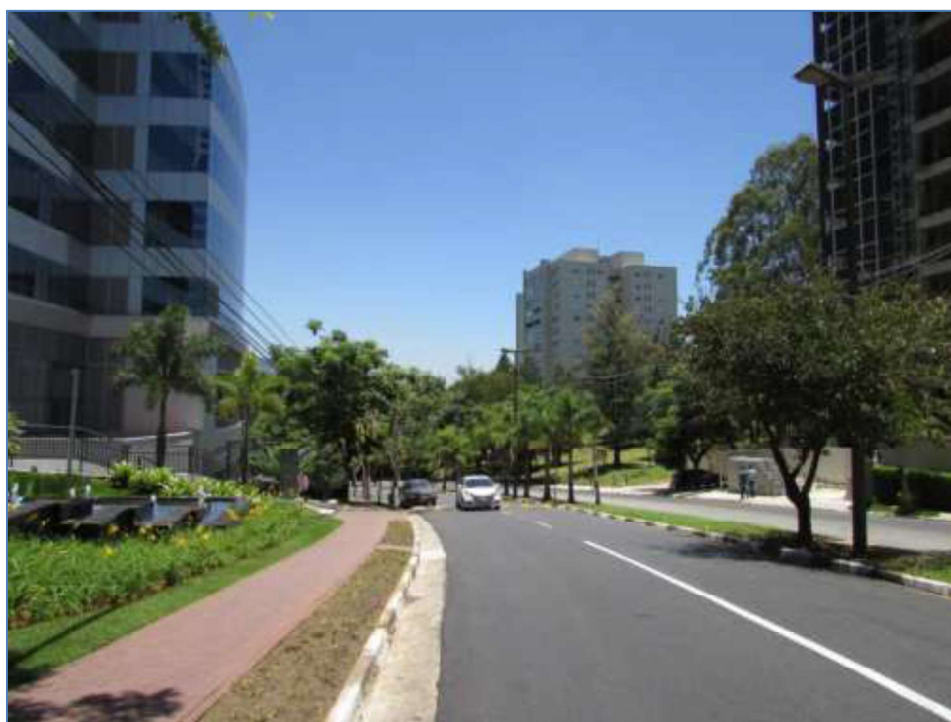
*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTOS 02/03**



TRECHOS DA AVENIDA ANDRÔMEDA,  
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com os dados da RPC - Planta de Referência Cadastral, publicada pela Prefeitura Municipal de Barueri, o imóvel possui a seguinte situação:

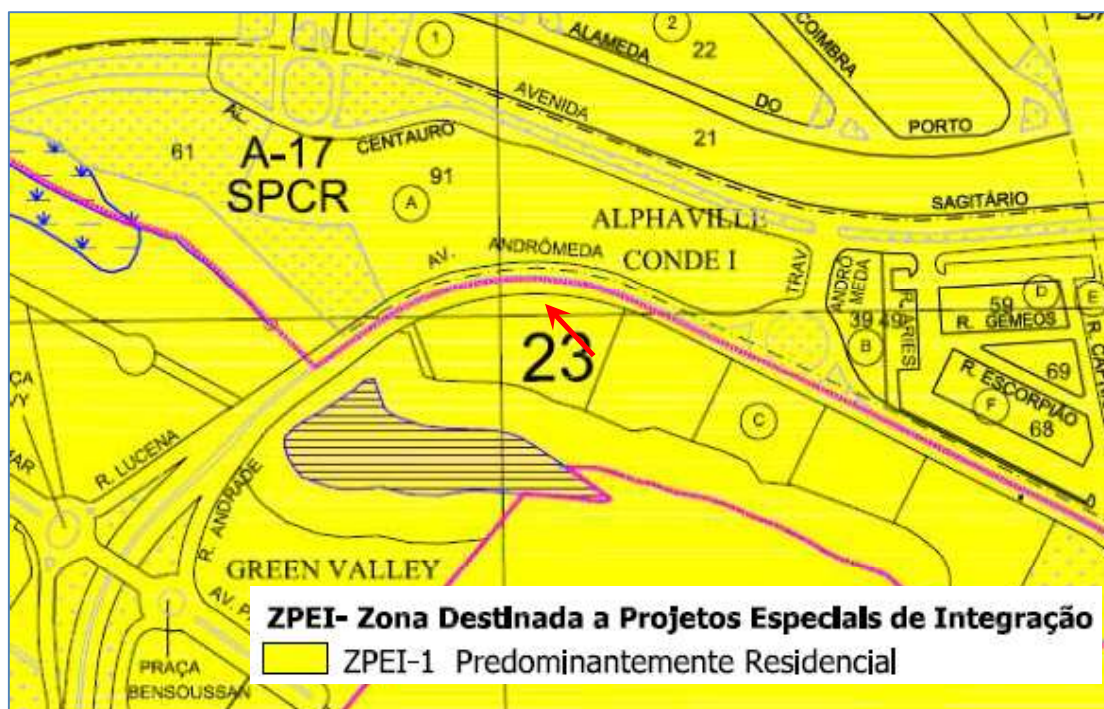
Localização				
<b>Logradouro</b>	<b>Nº Oficial</b>	<b>Nº Mínimo</b>	<b>Nº Máximo</b>	<b>Nº Anterior</b>
AVENIDA ANDROMEDA	885	0	0	
<b>Complemento</b>	<b>Bairro</b>	<b>Cep</b>	<b>Quadra</b>	<b>Lote</b>
SALA BRASCAN CENTURY OFFICE - BRASCAN C. PJ 17A GREEN VALLEY COMERCIAL	GREEN VALLEY / ALPHAVILLE	06473000	C	01 E 02
Especificações				
<b>Área Terreno</b>	<b>Área Ocupada</b>	<b>Qtd. Edifíc.</b>		
10537.93	1	1		
<b>Testada 1</b>	<b>Testada 2</b>	<b>Testada 3</b>	<b>Testada 4</b>	<b>Nº Test.</b>
164.98	0	0	0	1

## 2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 245, de 18 de dezembro de 2009, define o uso e ocupação do solo do Município de Barueri.

O local em causa integra o setor de zonas destinadas a projetos especiais de integração (ZPEI-1), que são aquelas onde o Município pretende instituir, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, transformações urbanísticas estruturais de integração, melhorias sociais e a valorização econômica e ambiental.

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



#### 2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

#### 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

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



## **2.2 - DO IMÓVEL**

### **2.2.1 - TERRENO**

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe a sala comercial nº 1223 a fração ideal de 0,0005405 ou 005405% do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio.

### **2.2.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o *Brascan Century Plaza Green Valley Commercial*, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O *Brascan Century Plaza Green Valley Commercial* é constituído por uma torre com duas alas: *Office* com 36 andares, 573 salas comerciais e 13 elevadores, e *Corporate* com 27 andares, 181 salas comerciais e 10 elevadores, em uma área total de terreno de 10.537,93 m<sup>2</sup>.

Possui 52 lojas de gastronomia e serviços, interligada a uma área verde e lago, academia, 5 salas de cinema e *Business Center*.

**- DO EDIFÍCIO**

O Subcondomínio Brascan Century Office, integrante do empreendimento denominado Brascan Century Plaza Green Valley Commercial, onde está localizada a sala comercial avalianda (nº 1223), constitui-se de prédio comercial contendo no térreo: lojas, recepção, sistema viário, incluindo vias da circulação de pedestres com áreas de descanso, academia, salas de cinema, business center e *hall* social, que atende a 36 andares superiores com 23 salas por andar, os quais estão servidos por 13 elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas em 5 subsolos.

**- DA UNIDADE AVALIANDA (Sala comercial nº 1223)**

A sala comercial nº 1223, está localizada no 12º andar do Subcondomínio Brascan Century Office, integrante do empreendimento denominado Brascan Century Plaza Green Valley Commercial, situado na Avenida Andrômeda, nº 885, Alphaville Empresaria, Barueri - São Paulo.

Contém área privativa coberta de 41,830 m<sup>2</sup>, a área comum de 22,626 m<sup>2</sup> (coberta de 20,161 m<sup>2</sup> e descoberta de 2,462 m<sup>2</sup>), perfazendo a área total de 64,456 m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal 0,0005405 ou 005405% do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio.

Possui ainda: sala comercial e banheiros, com idade física estimada de 15 anos, podendo ser classificado como "2.1.4 - escritório

padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

#### **2.1.4 - Escritório padrão superior:**

*Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades, dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem das denominadas "cortinas de vidro". Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso. Forros: geralmente rebaixados, com placas termo acústicas. Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente*

*possuem sistema de ar condicionado central e passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.*

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL, DA SALA COMERCIAL SEMELHANTE, EM OFERTA, E O CROQUI DA SALA "TIPO":

## CROQUI

AV. ANDRÔMEDA, 885 - SALA COMERCIAL TIPO  
SUBCONDOMÍNIO BRASCAN CENTURY OFFICE  
BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL



*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTOS 04/05**

**BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL**



**FACHADA.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTOS 06/07**

**BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL**



**FACHADA.**

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTOS 08/09**

**BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL**



**VISTA DO EMPREENDIMENTO.**

## FOTOS 10/11

### BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL



ENTRADA DE PEDESTRES E DE VEÍCULOS.



## FOTOS 12/13

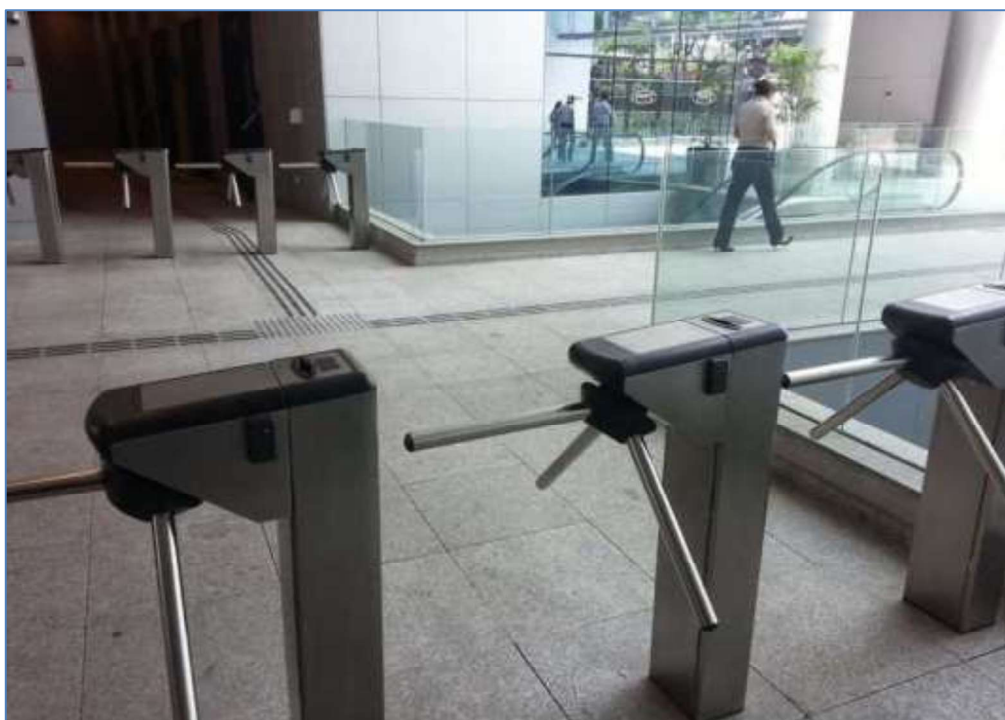
### BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL



ENTRADA DE PEDESTRES.

## FOTOS 14/15

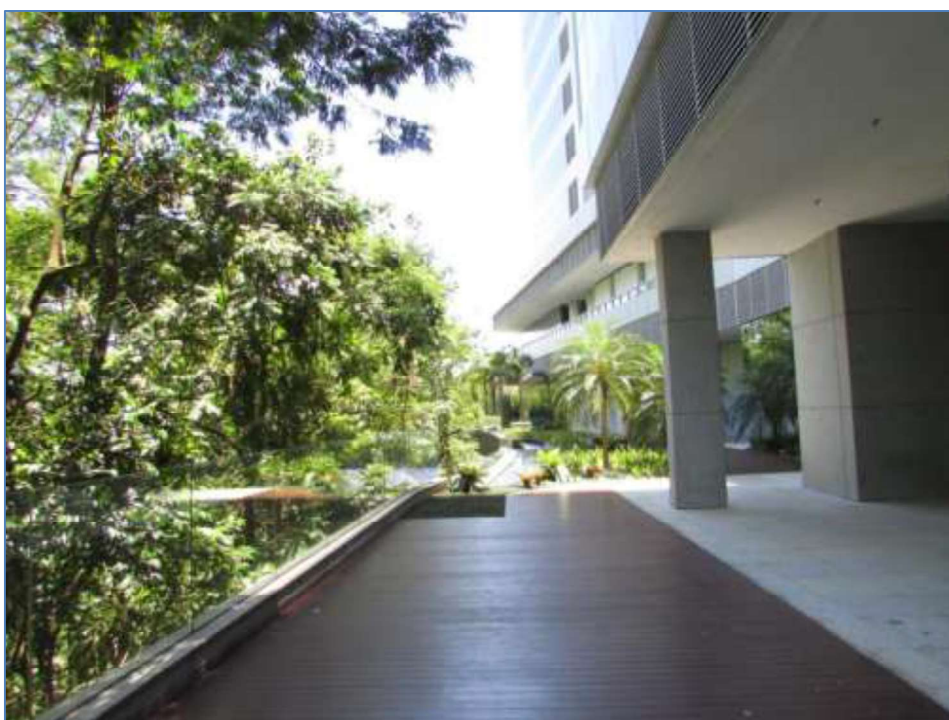
### BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL



ENTRADA DE PEDESTRES.

**FOTOS 16/17**

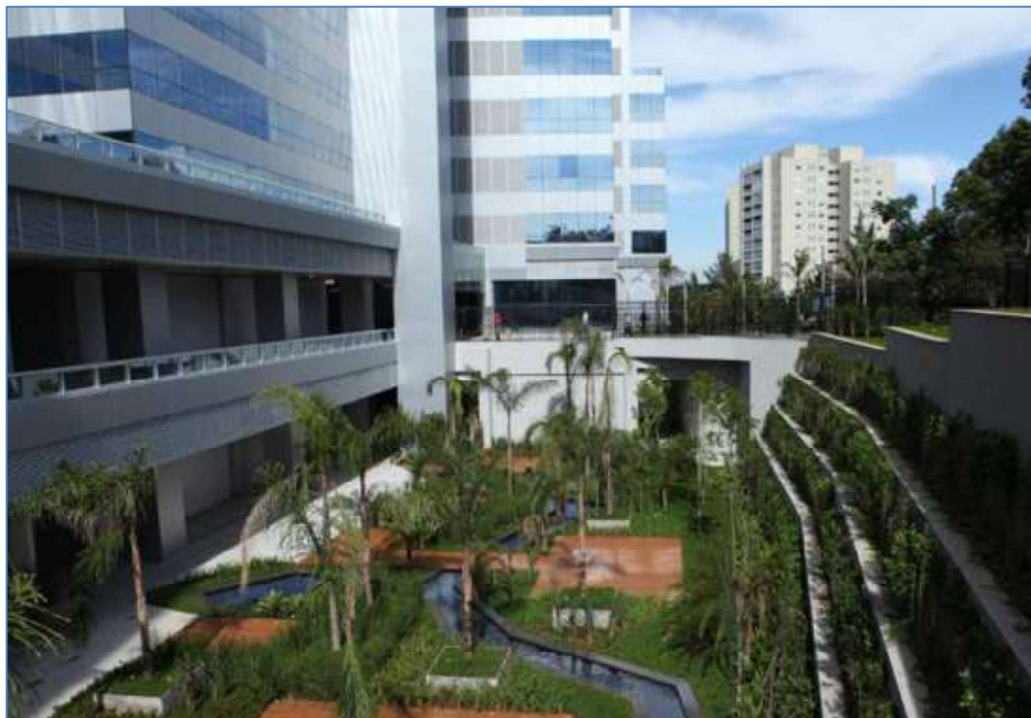
**BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL**



**ÁREAS COMUNS - CIRCULAÇÃO E DESCANSO.**

**FOTOS 18/19**

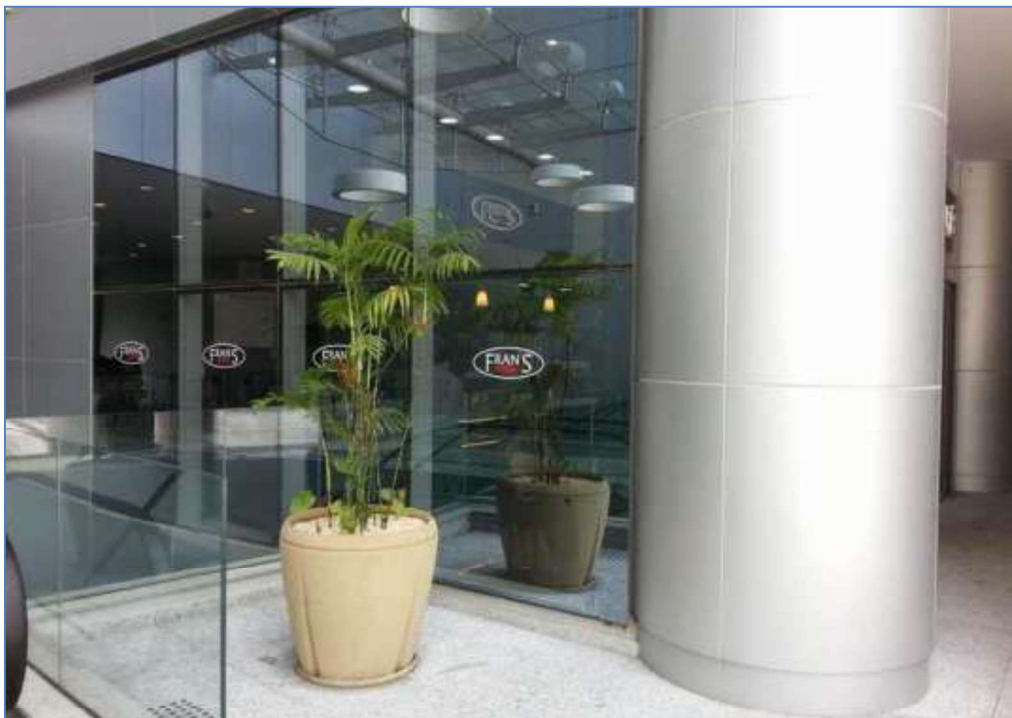
**BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL**



**ÁREAS COMUNS - CIRCULAÇÃO E DESCANSO.**

## FOTOS 20/21

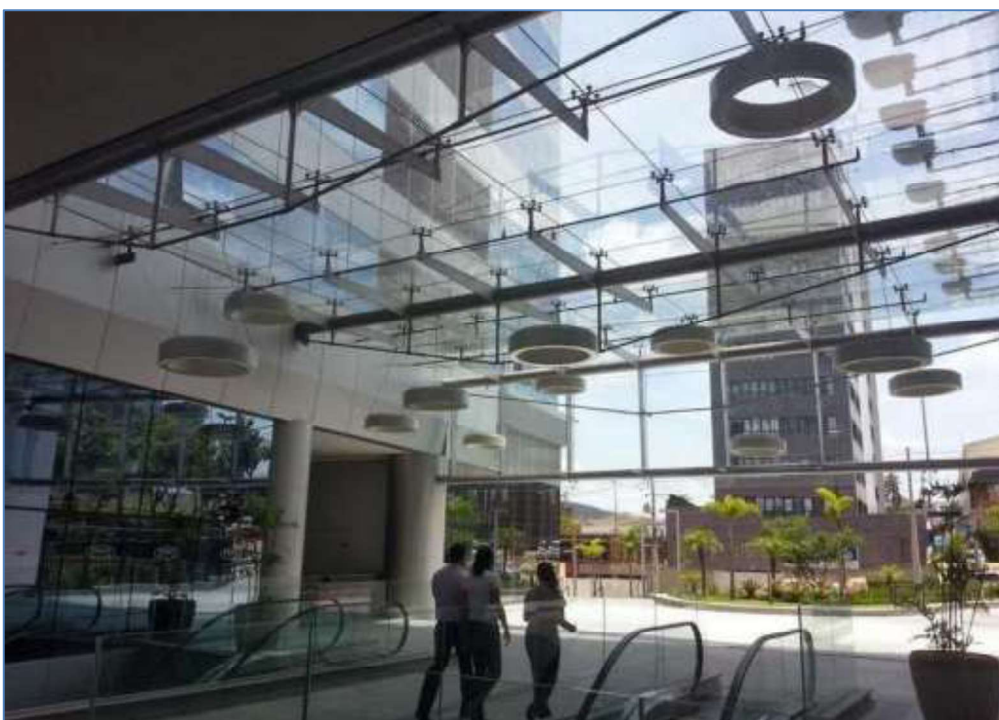
### BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL



### ÁREAS COMUNS - LOJAS - PAVIMENTO TÉRREO.

## FOTOS 22/23

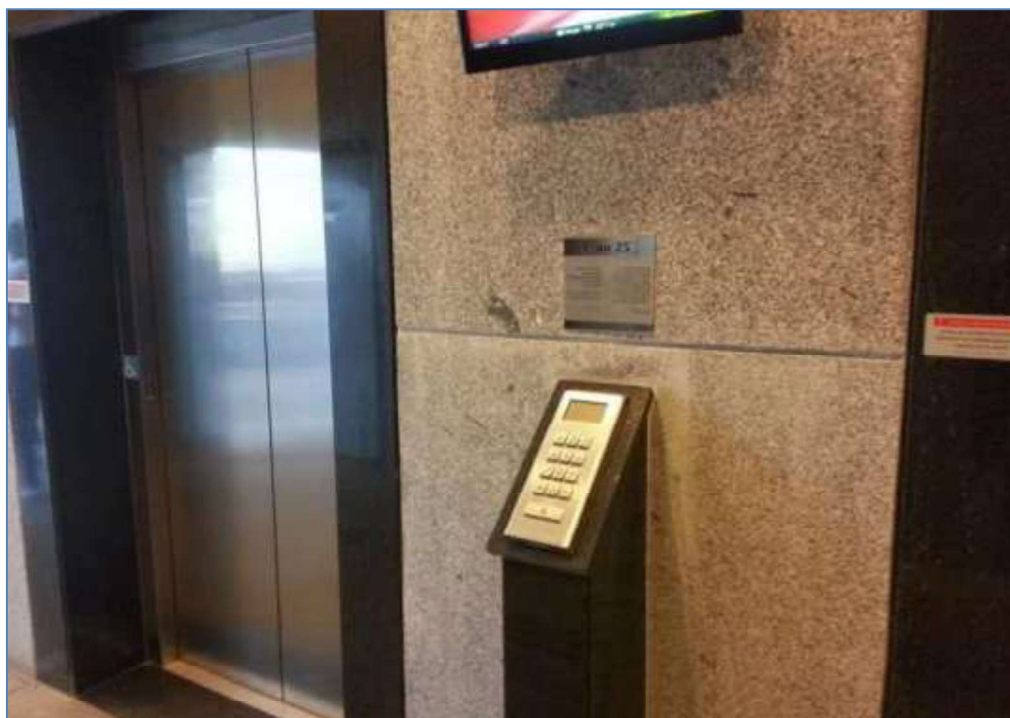
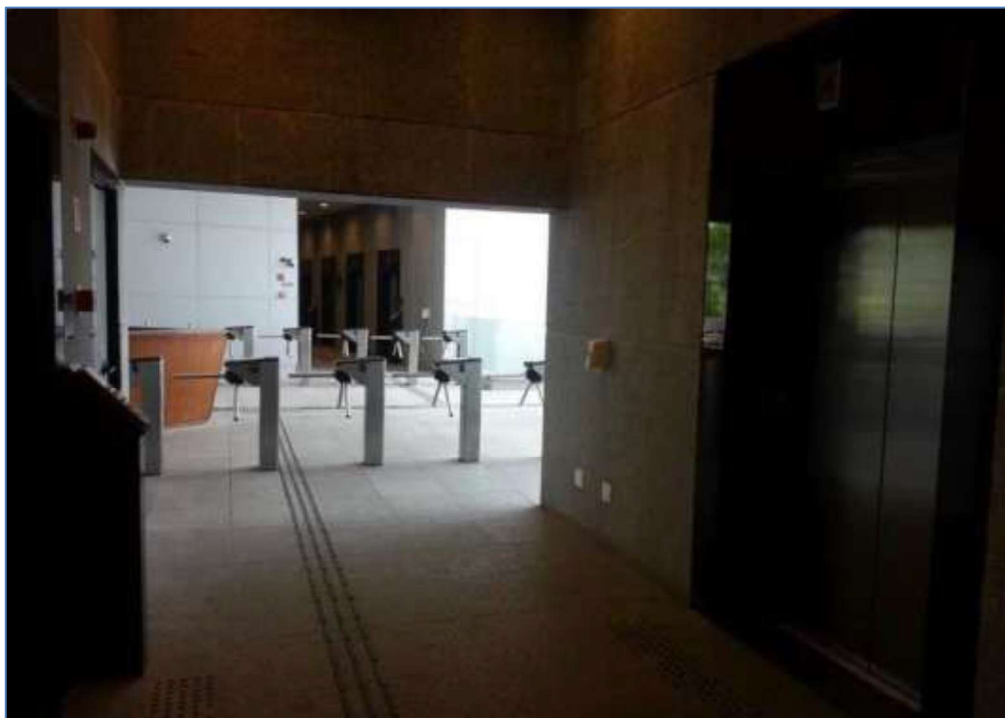
### BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL



**ÁREAS COMUNS - VIAS DE ACESSOS.**

## FOTOS 24/25

### BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL



### ÁREAS COMUNS - ELEVADORES.

**FOTOS 26/27**

**BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL**

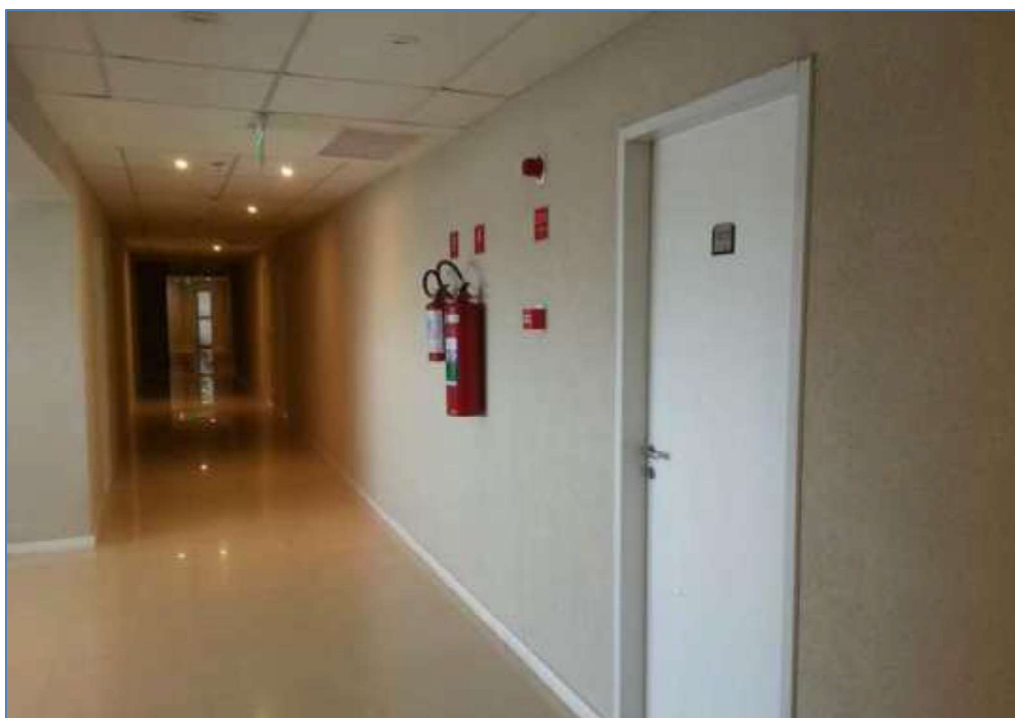


**ÁREAS COMUNS - ELEVADORES.**



**FOTOS 28/29**

**BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL**



**ÁREAS COMUNS - HALL DE CIRCULAÇÃO.**

## FOTOS 30/31

### BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL



ÁREAS COMUNS - HALL SOCIAL.

*Walmir Pereira Modotti*

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTOS 32/33**

**BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL**



**UNIDADE SEMELHANTE - RECEPÇÃO E SALA.**

*Walmir Pereira Modotti*

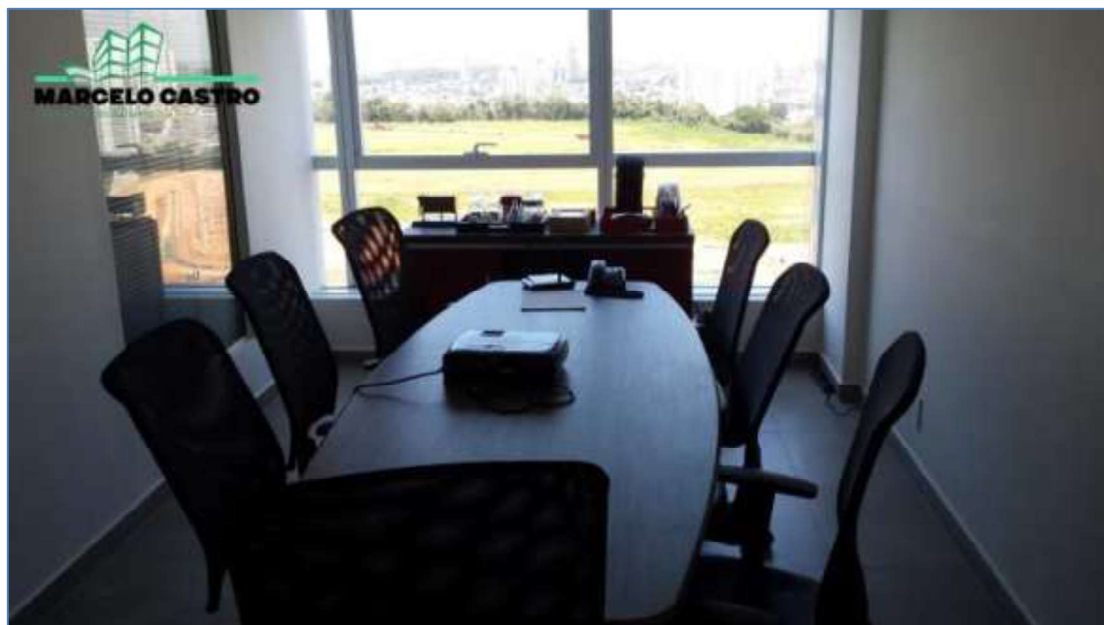
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTOS 34/35**

**BRASCAN CENTURY PLAZA GREEN VALLEY COMMERCIAL**



**UNIDADE SEMELHANTE - SALAS.**

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de salas comerciais na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 10 (dez) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (*trinta por cento*) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;  
Tipo do Imóvel;  
Dimensões;  
Padrão Construtivo;  
Idade;  
Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

**A) - OFERTA:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

**B) - ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**C) - PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 / 2006".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "**2.1.3 - ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)**", adotando-se o valor unitário igual a **2,285**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,800	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$



$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F<sub>oc</sub>" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V<sub>u</sub> = Valor unitário da construção ;

F<sub>oc</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO 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 ( $I_r$ ) relativa 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, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	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	0,597	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	0,559	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	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	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	0,666	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

**E) - TRANSPOSIÇÃO:** Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

#### **IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**

##### **4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

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

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

ÁREA PRIVATIVA =	41,83 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 5.510,25 / m <sup>2</sup>

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$VI = 41,83 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.510,25 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 230.493,76$

Ou em números redondos:

<b><u>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</u></b>
<b>R\$ 230.000,00</b>
<i>(Duzentos e trinta mil reais)</i>
<b>DEZEMBRO / 2017</b>

(\*) Obs.:  $V_U = \text{R\$ } 5.510,25 / \text{m}^2$  (cinco mil, quinhentos e dez reais e vinte e cinco centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/12/2017  
SETOR: 0 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Andrômeda NÚMERO: 885  
COMP.: Sala comercial BARRIO: Alphaville Empresarial CIDADE: BARUERI - 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  IV A CABO

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,286 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (%): 0,820 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIMÁRIA m²: 41,83 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 41,83

## 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: Otrta VALOR VENDA (R\$): 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Itacotomy Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-30269070

## OBSERVAÇÃO:

Brascan Century Plaza Green Valley Commercial

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	183,46 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
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: BARUERI - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/12/2017	
SETOR: 0	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Avenida Andrômeda		NÚMERO: 885	
COMP.: Sala comercial	BARRO: Alphaville Empresarial	CIDADE: BARUERI - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original
FACE:			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,286
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (%):	0,858	IDADE:	15 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA m²:	41,83	ÁREA COMUM m²:	0,00
GARAGEM m²:	0,00	TOTAL m²:	41,83
<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 (R\$):	240.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
MOBILIÁRIA:	Alpha Infinity Imóveis		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-41919231		
Brascan Century Plaza Green Valley Commercial			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	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:	5.163,76
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.163,76
		VARIAÇÃO:	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/12/2017	
SETOR: 0	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Avenida André Meda		NÚMERO: 885	
COMP: Sala comercial	BARRO: Alphaville Empresarial	CIDADE: BARUERI - 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 checked="" 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: 0,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório	ESTADO: Reformado	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,286	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (%): 0,850	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA m²: 41,83	ÁREA COBUB m²: 0,00	GARAGEM m²: 0,00	TOTAL m²: 41,83
<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: Overta	VALOR VENDA (R\$): 260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Alphaville Brokers Imóveis			
CONTATO: corretor		TELEFONE: (11)-26907553	
<b>OBSERVAÇÃO:</b> Brascan Century Plaza Green Valley Commercial			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.594,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.594,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
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 4</b>						
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/12/2017			
SETOR: 0	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO: Avenida Andômeda			NÚMERO: 885			
COMP.: Sala comercial	BARRIO: Alphaville Empresarial		CIDADE: BARUERI - 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 checked="" 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:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não	
TOPOGRAFIA:	plano					
CONSISTÊNCIA:	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Reformado	FACE:		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO: escritório superior c/ elev.		COEF. PADRÃO:	2,286	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,850	IDADE:	15 anos	FRAÇÃO:	0,00	
TAXA:		0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA m²:	41,83	ÁREA COMUM m²	0,00	GARAGEM m²	0,00	
TOTAL m²:		41,83				
<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 (R\$):	260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
MOBILIÁRIA:	Marcelo Castro Imóveis					
CONTATO:	corretor				TELEFONE: (11)-26907553	
<b>OBSERVAÇÃO:</b>						
Brascan Century Plaza Green Valley Commercial						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.594,07	
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.594,07	
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000	
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> 5					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/12/2017			
SETOR: 0	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Avenida Andômeda		NÚMERO: 885			
COMP.: Sala comercial	BARRO: Alphaville Empresarial	CIDADE: BARUERI - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²: 0,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório	ESTADO: Reformado	FACE:			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO: escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO: 2,286	CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEP. (%): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA m²: 108,00	ÁREA COMUM m²: 0,00	GARAGEM m²: 0,00	TOTAL m²: 108,00		
<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 (R\$): 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
MOBILIÁRIA: Alphaville Brokers Imóveis					
CONTATO: corretor	TELEFONE: (11)-26907553				
<b>OBSERVAÇÃO:</b> Brascan Century Plaza Green Valley Commercial					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.416,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.416,67
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
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>					
NÚMERO DA PESQUISA:	BARUERI - SP - 2017	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	4/12/2017		
SETOR:	0	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00		
CHAVE GEOGRÁFICA:					
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO:	Avenida Andômeda	NÚMERO:	885		
COMP:	Sala comercial	BARRO:	Alphaville Empresarial		
CIDADE:	BARUERI - SP	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 checked="" 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:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular		
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00		
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original		
FACE:					
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO:	escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,286		
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples				
COEF. DEP. (K):	0,820	IDADE:	15 anos		
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00		
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA m²:	41,83	ÁREA COMUM m²	0,00		
GARAGEM m²:	0,00	TOTAL m²:	41,83		
<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 (R\$):	232.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00			
MOBILIÁRIA:	Alphaville Brokers Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-26907553			
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
Brascan Century Plaza Green Valley Commercial					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.991,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	185,06	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.176,69
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0371
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 7</b>					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/12/2017		
SEI TOR: 0	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Avenida Andrémeda			NÚMERO: 885		
COMP.: Sala comercial	BARRO: Alphaville Empresarial	CIDADE: BARUERI - 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 checked="" 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:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Reformado	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO: escritório superior c/ elev.		COEF. PADRÃO:	2,286	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,850	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA m²:	51,83	ÁREA COMUM m²	0,00	GARAGEM m²	0,00
				TOTAL m²:	51,83
<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 (R\$):	350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Kasoma Imóveis				
CONTATO:	corretor				TELEFONE: (11)-36818022
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
Brascan Century Plaza Green Valley Commercial					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.251,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.251,21
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
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> 8					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/12/2017			
SETOR: 0	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Avenida Andômeda		NÚMERO: 885			
COMP.: Sala comercial	BARRO: Alphaville Empresarial	CIDADE: BARUERI - 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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> IV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular		
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00		
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Reformado		
FACE:					
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO:	escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	2,286		
CONSERVAÇÃO:	c - regular				
COEF. DEP. (%):	0,858	IDADE:	15 anos		
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00		
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA m²:	74,00	ÁREA COMUM m²:	0,00		
GARAGEM m²:	0,00	TOTAL m²:	74,00		
<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 (R\$):	440.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00			
MOBILIÁRIA:	Roni Trevis Imóveis				
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-905691678			
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
duas salas comerciais conjugadas - Brascan Century Plaza Green Valley Commercial.					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.351,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.351,35
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
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> 9					
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/12/2017		
SEIOR: 0	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Avenida Andômeda			NÚMERO: 885		
COMP.: Sala comercial	BARRIO: Alphaville Empresarial		CIDADE: BARUERI - 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 checked="" 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:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO: escritório superior c/ elev.		COEF. PADRÃO:	2,286	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,850	IDADE:	15 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA m²:	41,83	ÁREA COMUM m²	0,00	GARAGEM m²	0,00
		TOTAL m²:	41,83		
<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 (R\$):	240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	Roni Trevis Imóveis				
CONTATO:	corretor				TELEFONE: (11)-905691678
<b>OBSERVAÇÃO:</b>					
Brascan Century Plaza Green Valley Commercial					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	5.163,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.163,76
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
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> 10							
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/12/2017				
SEI TOR: 0	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:				
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>							
ENDEREÇO: Avenida Andômeda			NÚMERO: 885				
COMP.: Sala comercial	BARRIO: Alphaville Empresarial		CIDADE: BARUERI - 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 checked="" 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:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não		
TOPOGRAFIA:	plano						
CONSISTÊNCIA:	seco						
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>							
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	Original	FACE:			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>							
PADRÃO: escritório superior c/ elev.		COEF. PADRÃO:		2,286 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (K):	0,820	IDADE:	15 anos	FRAÇÃO:	0,00 TAXA:	0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0	
<b>DIMENSÕES</b>							
A. PRIVATIVA m²:	41,83	ÁREA COMUM m²	0,00	GARAGEM m²	0,00	TOTAL m²:	41,83
<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 (R\$):	280.500,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA:	Roni Trevis Imóveis						
CONTATO:	corretor				TELEFONE: (11)-905691678		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>							
Brascan Century Plaza Green Valley Commercial							
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>							
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.035,14		
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	223,74	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.258,88		
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0371		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00				
		FT ADICIONAL 05:	0,00				
		FT ADICIONAL 06:	0,00				



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Avenida Andrômeda **DATA:** 4/12/2017  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2017 - SÃO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9 PARCELA DE BENFEITOR@B  
**OBSERVAÇÃO:**  
 Brascan Century Plaza Green Valley Commercial

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR escritório superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,1

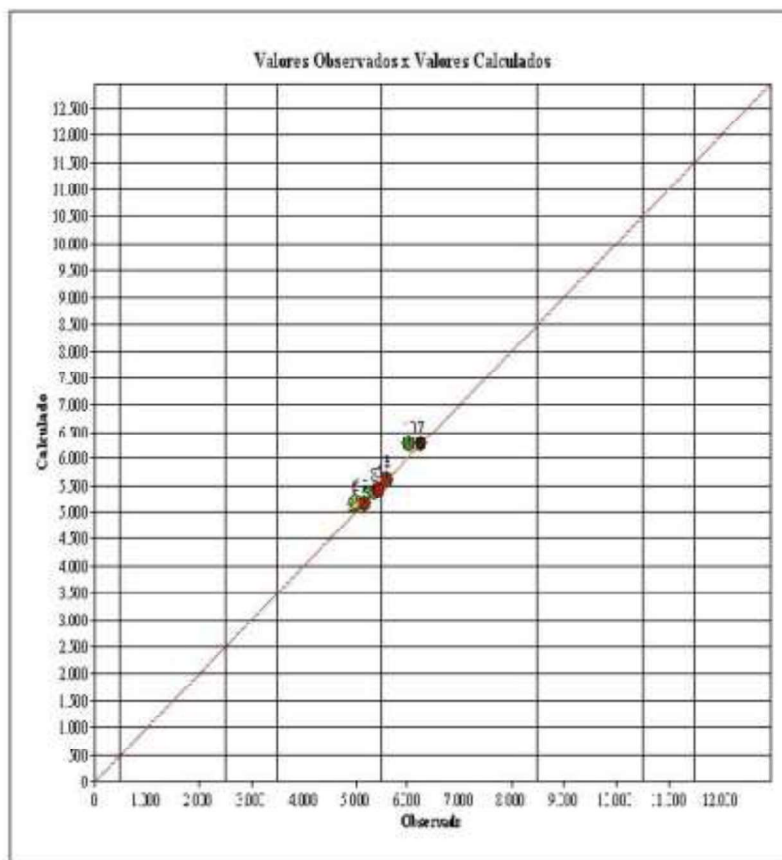
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Andrômeda ,885	4.948,60	5.132,06	1,0371
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Andrômeda ,885	5.163,76	5.163,76	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Andrômeda ,885	5.594,07	5.594,07	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Andrômeda ,885	5.594,07	5.594,07	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Andrômeda ,885	5.416,67	5.416,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Andrômeda ,885	4.991,63	5.176,69	1,0371
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Andrômeda ,885	6.251,21	6.251,21	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Avenida Andrômeda ,885	5.351,35	5.351,35	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Andrômeda ,885	5.163,76	5.163,76	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Avenida Andrômeda ,885	6.035,14	6.258,88	1,0371

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	4.948,60	5.132,06
2	5.163,76	5.163,76
3	5.594,07	5.594,07
4	5.594,07	5.594,07
5	5.416,67	5.416,67
6	4.991,63	5.176,69
7	6.251,21	6.251,21
8	5.351,35	5.351,35
9	5.163,76	5.163,76
10	6.035,14	6.258,88

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Escritório vertical    **Local:** Avenida Andrômeda 885 Sala 1223 - Itascaan Century Office Alphaville    **Data:** 4/12/2017  
**Cliente:** Avaliação  
**Área terreno m²:** 10.540,00    **Edificação m²:** 41,83    **Modalidade:** Venda  
**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários:** 5.451,03  
**Desvio Padrão:** 429,73  
 - 30%: 3.815,72  
 + 30%: 7.086,33

**Coefficiente de Variação:** 7,8800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários:** 5.510,25  
**Desvio Padrão:** 428,42  
 - 30%: 3.857,18  
 + 30%: 7.163,33

**Coefficiente de Variação:** 7,7800

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<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"/>	0,80 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %	<input type="checkbox"/>	3

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 5.510,25

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 5.510,25000

**VALOR TOTAL (R\$):** 230.493,76

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

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

**INTERVALO MÍNIMO:** 5.322,88

**INTERVALO MÍNIMO:** 5.322,88

**INTERVALO MÁXIMO:** 5.697,62

**INTERVALO MÁXIMO:** 5.697,62

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**V - CONCLUSÃO**

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pela **MESOPOTÂMIA PATRIMONIAL E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, em face de **ROSEMARY STANIZE**, corresponde a:

**VALOR DO IMÓVEL:**

(Matriculado sob nº 156.885, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP)

**Sala nº 1223 - Subcondomínio Brascan Century Office**

**Brascan Century Plaza Green Valley Commercial**

**Avenida Andrômeda, nº 885, Alphaville Empresarial, Barueri - São Paulo**

**R\$ 230.000,00**

*(Duzentos e trinta mil reais)*



**DEZEMBRO / 2017**

**VI - ENCERRAMENTO**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 53 (cinquenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "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.

Cotia, 05 de dezembro de 2017.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**AUTOS Nº: 1004717-82.2014.8.26.0152**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pela **MESOPOTÂMIA PATRIMONIAL E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, em face de **ROSEMARY STANIZE**, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer o levantamento de **R\$ 5.700,00** (cinco mil e setecentos reais), conforme depósito de fls. 108/109, referente aos honorários periciais, acrescidos de juros e correção monetária que houver.

Destarte, roga que tal pedido seja deferido em **CARÁTER DE URGÊNCIA**, uma vez que **TRATA-SE DE VERBA ALIMENTAR**.

Outrossim, requer ainda intimação do perito para retirada de referida guia, uma vez que esta perde a validade junto a Instituição Bancária BB. Por fim, desde já autoriza a Sr. **ATEMISTO RIBEIRO FONSECA**, portador (a) da cédula de identidade RG nº 27.250.440-3 a retirar deste Cartório as **Guias de Levantamento de Honorários Periciais** dos Autos em epígrafe.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Cotia, 05 de dezembro de 2017.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, Compl. do Endereço da Vara &lt;&lt; Informação indisponível &gt;&gt; -

Jardim Nomura

CEP: 06717-235 - Cotia - SP

Telefone: (11) 4703-2725 - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

**= CONCLUSÃO =**

Em 31/01/2018 , faço estes autos conclusos ao MM(a) Juiz(a) de Direito – Dr(a). Seung Chul Kim. Eu,  
 \_\_\_\_\_(Cristiane Pereira dos Santos)M353028, digitei e subscrevi.

**DESPACHO**

Processo nº: **1004717-82.2014.8.26.0152/01**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel**  
 Exeqüente: **MESOPOTÂMIA PATRIMONIAL E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**  
 Executado: **ROSEMARY STANIZE**

Vistos.

Expeça-se mandado de levantamento em favor do perito. Sem prejuízo, digam as partes sobre o laudo pericial, no prazo comum de 20 dias.

Int.

Cotia, 31 de janeiro de 2018.

**Seung Chul Kim**  
 Juiz(a) de Direito