

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à **parcela ideal penhorada correspondente a 1/8** do imóvel situado na Avenida Vital Brasil Filho, nº 479 – Bairro Osvaldo Cruz – São Caetano do Sul – SP, objeto da Matrícula nº 8.827 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul (fls. 254 dos autos), penhorada conforme Termo de fls. 259 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

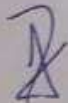
*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente..”*

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor do imóvel será determinado para o mês de março de

2018.





## II. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 31 de janeiro p.p. às 11:30 h, tendo sido o patrono do Autor e do Réu comunicados antecipadamente (anexo I).

### II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Avenida Vital Brasil Filho, nº 479 – Bairro Osvaldo Cruz – São Caetano do Sul – SP, conforme indicado no mapa abaixo.

Este local é classificado como "Z4" – Zona Predominantemente Residencial de Baixa Densidade Demográfica" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento).



Handwritten signature or mark.

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



## II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Osvaldo Cruz, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

*RL*

### 1.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato irregular e sua topografia aparenta ser praticamente plana. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Como consta na Matrícula nº 9.167 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, apresenta as seguintes descrição e confrontações :

"... O Prédio sob nº 479, da AVENIDA VITAL BRASIL FILHO, Vila Monte Alegre, nesta cidade, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária, medindo o terreno doze metros e quarenta e cinco centímetros de frente para a referida Avenida; onze metros e setenta centímetros de largura nos fundos, onde confronta com os prédios nºs 314 e 318, da rua Pindorama; por doze metros e oitenta centímetros da frente aos fundos pelo lado direito de quem da rua o olha, onde confronta com a Praça Isidoro Miron; e do lado esquerdo mede dezesseis metros confrontando com o prédio nº 463 da Av. Vital Brasil Filho, perfazendo a área total de cento e setenta metros quadrados..."



#### II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial composta por 2 (dois) pavimentos: térreo e inferior.

Por ocasião da vistoria agendada o imóvel, o menor (neto do Réu) que se encontrava no local disse que o Réu não se encontrava e não autorizou o acesso ao interior do imóvel. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do imóvel foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria e cobertura de telhas de fibrocimento assentadas sobre estrutura de madeira.

De acordo com a Certidão Valor Venal emitida pela Prefeitura de São Caetano do Sul (Anexo II do presente laudo), o imóvel possui área construída de  $184,00 \text{ m}^2$ .

O imóvel aparenta ter sido construído há 35 anos e quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-na na classificação "Casas Padrão Médio" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



AV. BRASIL FILHO

**EDRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

5ª Classe Civil  
P.R. 246  
São Carlos/SP

Brasil Filho



R

2 - Vista da Avenida Vital Brasil Filho



R

3 - Vista do Imóvel



*Handwritten signature or mark.*





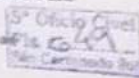
4 - Vista do Imóvel



*Handwritten signature or mark.*

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



5 - Vista do Imóvel



*[Handwritten signature]*

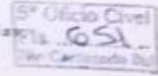
6 - Acesso ao imóvel



*[Handwritten signature]*

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



7 – Abrigo para autos



*(Handwritten signature)*

### III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

#### III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

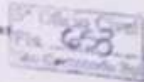
De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

#### • MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor, devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor do bem pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor de mercado e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o método de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outra palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

**MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

**• MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade do imóvel avaliado, deve ser considerado obrigatoriamente o

indicado no caso de inexistência de comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

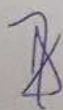
Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.





**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso o Valor do Imóvel será determinado com base no **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (terreno e construção).

A handwritten signature or mark, possibly initials, consisting of a stylized 'R' and 'L' intertwined.

**III.2. VALOR DO TERRENO**

Para a definição do Valor Unitário Básico de Terreno que reflita a realidade imobiliária no Setor avaliando, o signatário valeu-se do Método Comparativo de Valores de Mercado, quando buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando.
- b) Transposições efetuadas com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes na publicação da Planta Genérica de Valores. Para o imóvel avaliando IF = 1,56
- c) Testada de Referência igual a 10,00 m e profundidade entre 25,00 e 40,00 m. (2ª Zona da Norma do IBAPE/SP)
- d) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- e) Nos elementos comparativos onde existem edificações, seu valor foi descontado do valor total do imóvel para efeito de obtenção do valor do terreno.
- f) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\}$

Parâmetros					
Data Avaliação:	IGP-M Data Aval.	Zona:	Frente Ref.:	Prof. Mínima Ref:	Prof. Máxima Ref:
mar/18	1,000	2	10,00	25,00	40,00
Exp. Frente (f):	Exp. Prof (p):	Mult.Frent (%)	Obs:		
0,20	0,5	0,00			

# RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

5º Ofício Civil  
Fls. 658  
São Carlos/SP

## Elemento Comparativo nº 1

Endereço: Rua Nove de Julho, 116			Fonte: Pietro Imóveis - Sr. Claudinei - 4238-4655		
Setor: 6	Quadra: 25	IF: 1,55	Valor Ofertado R\$: 490.000,00	Data Pesquisa: mar/18	IGP-M Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 150,00	Área Construída: 270,00	Classificação: casa simples	Padrão: 1,056	Idade: 35anos
Estado: E	FOC: 0,610	Valor Constr. 232.750,98	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 208.249,02	V.Ter. Atualizado: 208.249,02
Frente Proj.: 5,00	Frente Limitada: 5,00	Prof.Equiv. : 30,00	Prof.Equiv. Limit: 30,00	Multipl. Frentes: não	Consistencia Terreno: seco
Coef. Consist. Ter 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,149	Fator Prof. (f2) 1,000	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,006	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ): 1.603,73		Situação: Utilizado

## Elemento Comparativo nº 2

Endereço: Rua das Bandeiras, 120			Fonte: Sra. Cristina - (11) 9 8890 - 8891		
Setor: 6	Quadra: 25	IF: 1,55	Valor Ofertado R\$: 890.000,00	Data Pesquisa: mar/18	IGP-M Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 350,00	Área Construída: 250,00	Classificação: casa médio	Padrão: 1,386	Idade: 30
Estado: E	FOC: 0,655	Valor Constr. 303.723,60	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 497.276,40	V.Ter. Atualizado: 497.276,40
Frente Proj.: 10,00	Frente Limitada: 10,00	Prof.Equiv. : 35,00	Prof.Equiv. Limit: 35,00	Multipl. Frentes: não	Consistencia Terreno: seco
Coef. Consist. Ter 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,000	Fator Prof. (f2) 1,000	Fator.Mult.Fr.(f3) 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,006	VALOR UNITÁRIO (R\$/m <sup>2</sup> ): 1.429,96		Situação: Utilizado

*N*

**Elemento Comparativo nº 3**

Endereço: Rua Pixorama, 170			Fonte: Startup Imóveis- Sra. Roseli - (11) 4232-9239		
Sector: 6	Quadra: 18	IF: 1,55	Valor Ofertado R\$: 580.000,00	Data Pesquisa: mar/18	IGP-M Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 140,00	Área Construída: 266,00	Classificação: casa médio	Padrão: 1,386	Idade: 35
Estado: F	FOC: 0,534	Valor Constr. 263.463,30	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 258.536,70	V.Ter. Atualizado: 258.536,70
Frete Proj.: 7,00	Frete Limitada: 7,00	Prof.Equiv. : 20,00	Prof.Equiv. Limit: 20,00	Multipl. Frentes: não	Consistência Terreno: seco
Coef. Consist. Ter: 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,074	Fator Prof. (f2): 1,118	Fator.Mult.Fr.(f3): 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,006	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.213,12		Situação: Utilizado

**Elemento Comparativo nº 4**

Endereço: Avenida Vital Brasil Filho, 731			Fonte: Pietro Imóveis - Sr. Claudinei - (11) 4238 - 4655		
Sector: 6	Quadra: 26	IF: 1,55	Valor Ofertado R\$: 1.150.000,00	Data Pesquisa: mar/18	IGP-M Data Pesq: 1,000
Tipo: Oferta	Área Terreno: 387,00	Área Construída: 164,00	Classificação: casa simples	Padrão: 1,056	Idade: 40
Estado: F	FOC: 0,494	Valor Constr. 114.490,31	Fator Oferta: 0,90	Valor Terreno: 920.509,69	V.Ter. Atualizado: 920.509,69
Frete Proj.: 10,00	Frete Limitada: 10,00	Prof.Equiv. : 38,70	Prof.Equiv. Limit: 38,70	Multipl. Frentes: não	Consistência Terreno: seco
Coef. Consist. Ter: 1,000	Topografia: Plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator.Frente. (f1): 1,000	Fator Prof. (f2): 1,000	Fator.Mult.Fr.(f3): 1,000
Fator.Consis.(f4) 1,000	Fator.Topogr.(f5) 1,000	Fator.Transp.(f6) 1,006	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.393,92		Situação: Utilizado

28

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

5º Ofício Civil  
Fla. ...  
São Carlos/SP

**Média Saneada**

Elemento Comp. 1	Elemento Comp. 2	Elemento Comp. 3	Elemento Comp. 4	Elemento Comp. 5	Elemento Comp. 6
1.603,73	1.429,96	2.213,12	2.393,92	0,00	0,00
Média Aritmética	Limite Sup. (+30%)	Limite Inf. (-30%)	Total elem. Utiliz.	Total elem. Discrep.	Média Saneada:
1.910,18	2.483,24	1.337,13	4	0	1.910,18

**IMÓVEL AVALIANDO**

Endereço: Avenida Vital Brasil Filho, 479			Setor: 6	Quadra: 17	IF: 1,56
Área Terreno: 171,00	Frete Proj.: 12,45	Frete Limitada: 12,45	Prof. Equiv.: 13,73	Prof. Equiv. Limit: 13,73	Multiplas. Frentes: não
Consistência Terr. SICO	Coef. Consist. Ter 1,00	Topografia: plana	Coef. Topografia: 1,000	Fator Frete. (f1): 1,045	Fator Prof. (f2) 0,741
Fator Mult. Fr. (f3): 1,000	Fator Consist. (f4) 1,000	Fator Topogr. (f5) 1,000	Obs:		
MÉDIA SANEADA (R\$/m <sup>2</sup> ): 1.910,18	VALOR UNIT. HOMOGENEIZADO (R\$/m <sup>2</sup> ): 1.501,43		VALOR DO TERRENO: R\$ 256.744,93		

Desta forma, o valor do terreno corresponde a:

\_\_\_\_\_

**Vt = R\$ 257.000,00 (março/2018)**

\_\_\_\_\_

# Resumen Salario Base

Empleado: [Nombre]  
Cargo: [Cargo]

Fecha: [Fecha]  
Módulo: [Módulo]

## RESUMEN DE SALARIO BASE

El presente es un resumen de los datos de salario base del empleado [Nombre] para el periodo [Fecha]. Este documento tiene carácter informativo y no constituye un contrato de trabajo. Los datos aquí presentados son los que figuran en el sistema de nómina de la empresa. Cualquier discrepancia deberá ser comunicada inmediatamente al departamento de Recursos Humanos.

El salario base del empleado es de [Monto] por mes, más un subsidio de [Monto] por día de descanso. El total del salario base es de [Monto] por mes.

RESUMEN DE SALARIO BASE		Fecha: [Fecha]	
Empleado: [Nombre]		Cargo: [Cargo]	
Salario Base	[Monto]	Subsidio	[Monto]
TOTAL		[Monto]	

[Firma]

[Firma]



---

**III.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

O Valor Total do Imóvel será dado pela soma dos valores de Terreno e Benfeitorias, ou seja:

Terreno	R\$	257.000,00
Benfeitorias	R\$	224.000,00
<b>VI</b>	<b>R\$</b>	<b>481.000,00</b>

---

**VI = R\$ 481.000,00 (março/2018)**

---



---

**III.3. VALOR DA PARCELA IDEAL**

A parcela ideal penhorada correspondente a 1/8 (um oitavo) do imóvel equivale a:

$$VPI = VI \times 1/8 = R\$ 481.000,00 \times 1/8$$

VPI = R\$ 60.125,00, ou em números redondos;

---

$$VPI = R\$ 60.000,00 \text{ (março/2018)}$$

---

*RL*



**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



## V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para março de 2018, da parcela ideal penhorada correspondente a 1/8 imóvel situado na Avenida Vital Brasil Filho, nº 479 – Bairro Osvaldo Cruz – São Caetano do Sul – SP, objeto da Matrícula nº 8.827 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul (fls. 254 dos autos), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

---

---

**VPI = RS 60.000,00 (março/2018)**

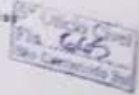
---

---



**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



**ANEXO I**

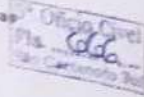
**AVISOS**

**DE**

**VISTORIA**

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



**Perícias**

**De:** Perícias  
**Enviado em:** terça-feira, 23 de janeiro de 2018 14:03  
**Para:** 'antlia@uol.com.br'  
**Cc:** 'cambiattidemello@adv.oabsp.org.br'; 'ednagarbel@hotmail.com'  
**Assunto:** Aviso de vistoria - Proc. 0001360-56.2002.8.26.0565

**Ref. :AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**  
**Olavo Barini x**  
**Deskartudo Comercial Ltda. e outros**  
**Proc. 0001360-56.2002.8.26.0565 – 5ª Vara Cível de São Caetano do Sul**

Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência e considerando o que dispõe o art. 431-A do Código de Processo Civil, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada no imóvel situado à Avenida Vital Brasil Filho nº 254 – Bairro Osvaldo Cruz – São Caetano do Sul - SP, terá início no próximo dia 31 de janeiro a partir das 11:30 hs.

Atenciosamente,

**RODRIGO SALTON LEITES**

rodrigosaltonleites@dsl.eng.br  
Tel (11) 3872-2020  
Cel (11) 99294-8793

Rua Itapicu  
19º andar  
São Paulo -  
CEP 0500

**Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o Meio Ambiente.**

*Esta mensagem, incluindo seus anexos, possui caráter confidencial e/ou privilegiado. Se você não for o destinatário ou a autoridade a receber esta mensagem, não usar, copiar, divulgar ou tomar qualquer decisão baseada nas informações nela contida. Se você recebeu esta mensagem por engano, queira retorná-la ao remetente e apagá-la de seus arquivos. O uso não autorizado ou disseminação desta mensagem ou parte dela é expressamente proibido e passível de ações judiciais cabíveis.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL**  
**Secretaria da Fazenda**

09540-230 - AV. FERNANDO SIMONSEN, 508 CERÂMICA SÃO CAETANO DO SUL SP

**Certidão Valor Venal**

Número 203215/2018

CERTIFICO, para os devidos fins, atendendo ao requerido, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel está inscrito nesta Prefeitura para pagamento de impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição abaixo:

Identificação

Inscrição	06.017.0001	Controle: 23088
Proprietário	ODETTE MARRACINI MANTOVANI	
Compromissário		
Local do Imóvel	09541-130 - AV. VITAL BRASIL FILHO, 479	
Bairro/Loteamento	OLIMPICO	
Área do Terreno	171,00	M²
Área da Construção	184,00	M²
Valor Venal do Terreno	R\$ 137.839,68	
Valor Venal da Construção	R\$ 67.892,32	
Valor do Excesso	R\$ 0,00	
Valor Venal Total	R\$ 205.732,00	

**ATENÇÃO:** Esta Certidão é fornecida gratuitamente.

São Caetano do Sul, Segunda-feira 22 Janeiro 2018  
Número: 203215/2018  
Inscrição: 23088

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:  
<http://www.saocaetanodosul.sp.gov.br>

**ATENÇÃO:** Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.

**RODRIGO SALTON LEITES**  
Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL**  
Secretaria da Fazenda

09540-230 - AV. FERNANDO SIMONSEN, 996 CERÂMICA SÃO CAETANO DO SUL SP

**Certidão Valor Venal**  
Número 203215/2018

CERTIFICO, para os devidos fins, atendendo ao requerido, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel está inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição abaixo:

Identificação	
Inscrição	06.017.0001 Controle: 23088
Proprietário	ODETTE MARRACINI MANTOVANI
Compromissário	
Local do Imóvel	09541-130 - AV. VITAL BRASIL FILHO, 479
Bairro/Loteamento	OLIMPICO
Área do Terreno	171,00 M <sup>2</sup>
Área da Construção	184,00 M <sup>2</sup>
Valor Venal do Terreno	R\$ 137.839,68
Valor Venal da Construção	R\$ 67.892,32
Valor do Excesso	R\$ 0,00
Valor Venal Total	R\$ 205.732,00

**ATENÇÃO:** Esta Certidão é fornecida gratuitamente.

São Caetano do Sul, Segunda-feira 22 Janeiro 2018  
Número: 203215/2018  
Inscrição: 23088

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:  
<http://www.saocaetanodosul.sp.gov.br>

**ATENÇÃO:** Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.