

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia


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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª. VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 1025996-74.2014.8.26.0007 (2064/14)

WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO HENRIQUE, Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos AUTOS DA FALÊNCIA DE MAPPIN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/C LTDA., dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161, Conjunto Comercial, formados pelos nºs 701, 702, 703, 704, 705 e 706, 7º Andar, Edifício Santa Mônica, Anhangabaú, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado, respectivamente, sob nºs 5.552, 5.553, 5.554, 5.555, 5.556 e 5.557, no Quinto CRI de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 05 de Julho de 2016.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D


EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia


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

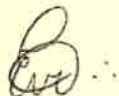
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª. VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

AUTOS Nº 1025996-74.2014.8.26.0007 (2064/14)

WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO HENRIQUE, Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos **AUTOS DA FALÊNCIA DE MAPPIN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/C LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161, Conjunto Comercial, formados pelos nºs 701, 702, 703, 704, 705 e 706, 7º Andar, Edifício Santa Mônica, Anhangabaú, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado, respectivamente, sob nºs 5.552, 5.553, 5.554, 5.555, 5.556 e 5.557, no Quinto CRI de São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 05 de Julho de 2016.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D


EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.032.000,00
(Hum milhão e trinta e dois mil reais)

Julho / 2.016



**Vista do Prédio localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161,
Conjunto Comercial, formados pelos nºs 701, 702, 703, 704, 705 e 706,
7º Andar, Edifício Santa Mônica, Anhangabaú, Cidade de São Paulo,
Estado de São Paulo, objeto da presente Ação.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a avaliação dos imóveis a seguir, referente aos AUTOS DA FALÊNCIA DE MAPPIN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/C LTDA., em curso na 14a. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0173537-63.2002.8.26.0100 (2553/02):

Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161, Conjunto Comercial, formados pelos nºs 701, 702, 703, 704, 705 e 706, 7º Andar, Edifício Santa Mônica, Anhangabaú, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado, respectivamente, sob nºs 5.552, 5.553, 5.554, 5.555, 5.556 e 5.557, no Quinto CRI de São Paulo.

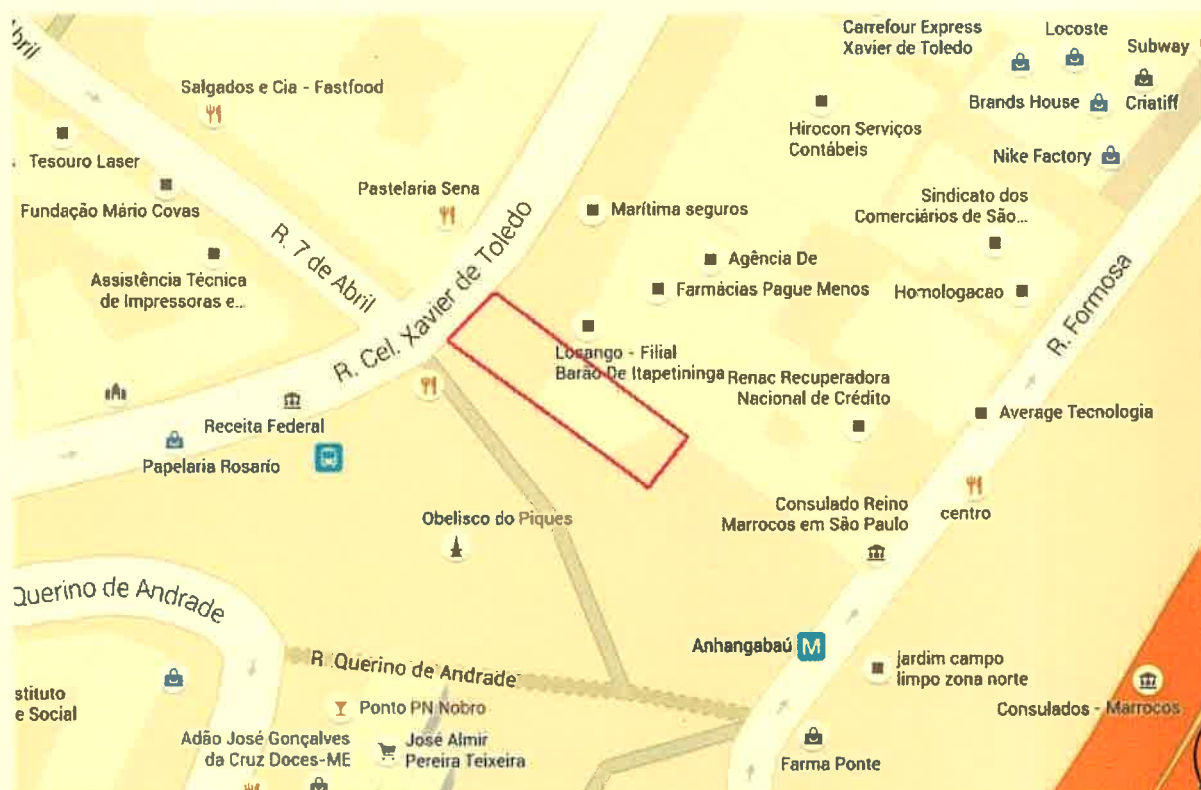
II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161, no quarteirão completado pelas vias: Viaduto do Chá, Rua Formosa, Avenida Nove de Julho, Rua Gagliotti e Rua João Adolfo.

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





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: SE ZCPb/05

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 006.036.0187-1, 006.036.0188-1,
006.036.0189-8, 006.036.0190-1 e 006.036.0191-1.

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

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 006.036.0187-1

Local do Imóvel:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S701
CENTRO CEP 01048-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S701
CENTRO CEP 01048-100

Contribuinte(s):

CNPJ 61.565.511/0001-45 CASA ANGLO BRASILEIRA S/A

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 715 | Testada (m): | 20,10 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0121 |
| Área total (m²): | 715 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----------|
| Área construída (m²): | 109 | Padrão da construção: | 4-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 700 | Uso: | comercial |
| Ano da construção corrigido: | 1962 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 4.977,00 |
| - da construção: | 2.288,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 68.894,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 79.806,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 148.700,00 |

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/06/2016

Número do Documento: 2.2016.000997494-2

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 006.036.0188-1

Local do Imóvel:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S702
CENTRO CEP 01048-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S702
CENTRO CEP 01048-100

Contribuinte(s):

CNPJ 61.565.511/0001-45 CASA ANGLO BRASILEIRA S/A

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 715 | Testada (m): | 20,10 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0093 |
| Área total (m²): | 715 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----------|
| Área construída (m²): | 84 | Padrão da construção: | 4-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 700 | Uso: | comercial |
| Ano da construção corrigido: | 1962 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 4.977,00 |
| - da construção: | 2.288,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 52.952,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 61.502,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 114.454,00 |

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/06/2016
Número do Documento: 2.2016.000997517-5
Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 006.036.0189-8

Local do Imóvel:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S703
CENTRO CEP 01048-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S703
CENTRO CEP 01048-100

Contribuinte(s):

CNPJ 61.565.511/0001-45 CASA ANGLO BRASILEIRA S/A

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 715 | Testada (m): | 20,10 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0128 |
| Área total (m²): | 715 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 115 | Padrão da construção: | 4-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 700 | Uso: comercial | |
| Ano da construção corrigido: | 1962 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 4.977,00 |
| - da construção: | 2.288,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 72.880,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 84.199,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 157.079,00 |

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/06/2016
Número do Documento: 2.2016.000997534-5
Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 006.036.0190-1

Local do Imóvel:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S704
CENTRO CEP 01048-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S704
CENTRO CEP 01048-100

Contribuinte(s):

CNPJ 61.565.511/0001-45 CASA ANGLO BRASILEIRA S/A

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 715 | Testada (m): | 20,1C |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0095 |
| Área total (m²): | 715 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 85 | Padrão da construção: | 4-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 700 | Uso: comercial | |
| Ano da construção corrigido: | 1962 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 4.977,00 |
| - da construção: | 2.288,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 54.091,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 62.234,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 116.325,00 |

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/06/2016

Número do Documento: 2.2016.000997558-2

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 006.036.0191-1

Local do Imóvel:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S705
CENTRO CEP 01048-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S705
CENTRO CEP 01048-100

Contribuinte(s):

CNPJ 61.565.511/0001-45 CASA ANGLC BRASILEIRA S/A

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 715 | Testada (m): | 20,10 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0091 |
| Área total (m²): | 715 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 82 | Padrão da construção: | 4-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 700 | Uso: comercial | |
| Ano da construção corrigido: | 1962 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 4.977,00 |
| - da construção: | 2.288,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 51.813,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 60.038,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 111.851,00 |

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/06/2016

Número do Documento: 2.2016.000997572-8

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 006.036.0192-8

Local do Imóvel:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S706
CENTRO CEP 01048-100
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CORONEL XAVIER DE TOLEDO, 161 - A7 S706
CENTRO CEP 01048-100

Contribuinte(s):

CNPJ 61.565.511/0001-45 CASA ANGLO BRASILEIRA S/A

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 715 | Testada (m): | 20,10 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0095 |
| Área total (m²): | 715 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----------|
| Área construída (m²): | 86 | Padrão da construção: | 4-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 700 | Uso: | comercial |
| Ano da construção corrigido | 1962 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|----------|
| - de terreno: | 4.977,00 |
| - da construção: | 2.288,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 54.091,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 62.966,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 117.057,00 |

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/09/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/06/2016

Número do Documento: 2.2016.000997586-8

Solicitante: EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)

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 "Simples, Médio e Superior", 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.

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, com as porções do território da zona mista destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais, caracterizadas pela coexistência entre os usos não residenciais e a habitação, porém com predominância de usos não residenciais, sendo zona centralidade polar com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 4,0, ou seja, "SE ZCPb/05".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Situação: Frente Única.

O imóvel avaliando está registrado no Quinto Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado, respectivamente, sob nºs 51.551, 51.552 e 51.553.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um prédio de uso comercial.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício onde está localizado o apartamento avaliando constitui-se de prédio de uso comercial, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores e inferiores, calçadas e acessos de pedestres. O Edifício é composto também por 4 (quatro) elevadores, sendo 3 (três) de uso social e 1 (um) de serviço, 1 (um) subsolo, e 15 (quinze) pavimentos superiores para conjuntos comerciais, com 6 (seis) conjuntos comerciais por andar.

- DAS UNIDADES AVALIADAS

As salas encontram-se unificadas fisicamente atualmente.

As características individuais podem ser observadas a seguir:

O conjunto comercial nº 701, objeto da presente avaliação, está localizado no 7º Andar, Edifício Santa Mônica. Possui área útil ou privativa de 84,50 m², área comum de 23,70 m², área total de 108,20 m², e fração ideal do terreno de 1,214%.

O conjunto comercial nº 702, objeto da presente avaliação, está localizado no 7º Andar, Edifício Santa Mônica. Possui área útil ou privativa de 65,00 m², área comum de 18,25 m², área total de 83,25 m², e fração ideal do terreno de 0,934%.

O conjunto comercial nº 703, objeto da presente avaliação, está localizado no 7º Andar, Edifício Santa Mônica. Possui área útil ou privativa de 89,30 m², área comum de 25,05 m², área total de 114,35 m², e fração ideal do terreno de 1,282%.

Avaliações e Perícias de Engenharia

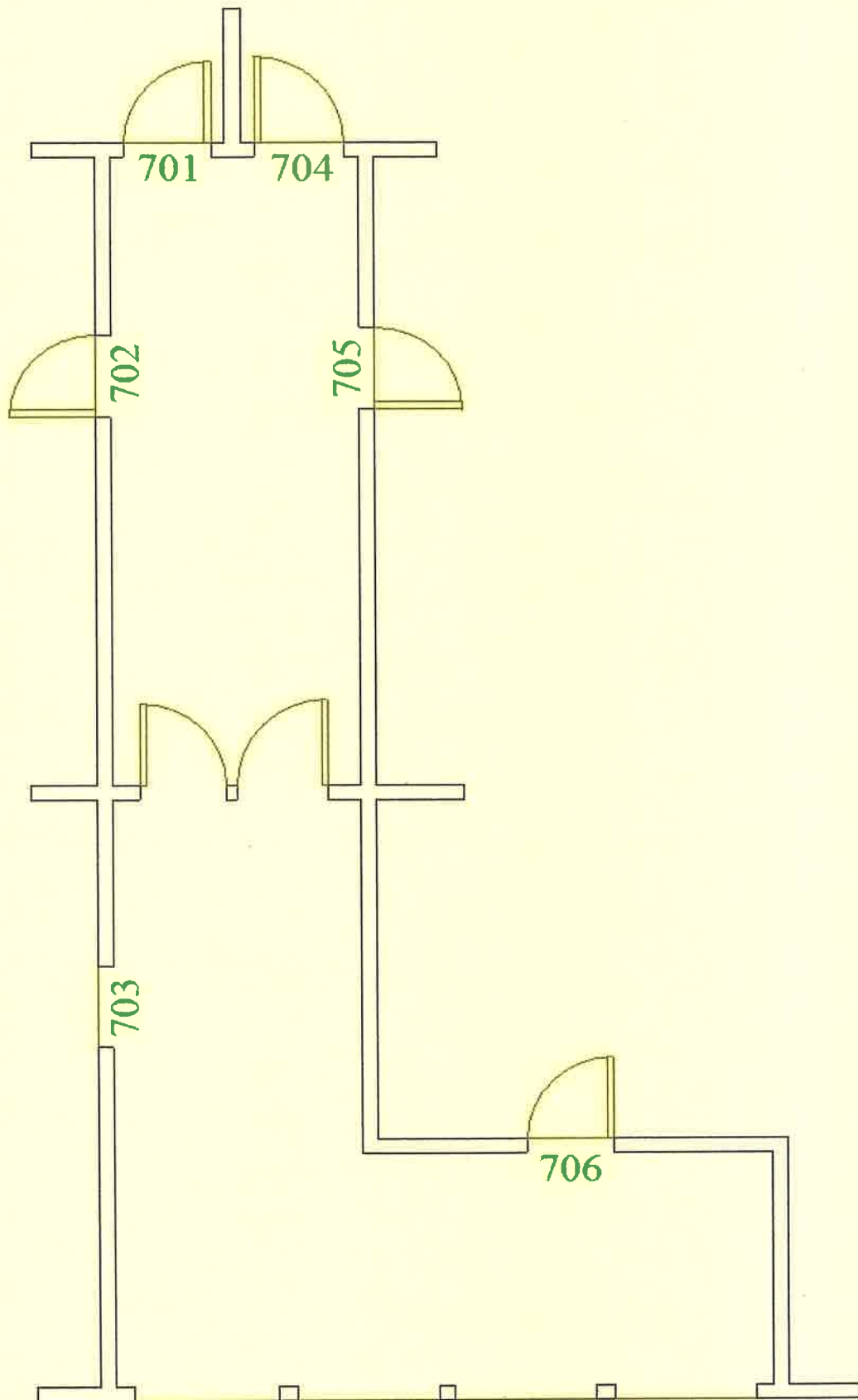
O conjunto comercial nº 704, objeto da presente avaliação, está localizado no 7º Andar, Edifício Santa Mônica. Possui área útil ou privativa de 66,30 m², área comum de 18,60 m², área total de 84,90 m², e fração ideal do terreno de 0,952%.

O conjunto comercial nº 705, objeto da presente avaliação, está localizado no 7º Andar, Edifício Santa Mônica. Possui área útil ou privativa de 63,40 m², área comum de 17,80 m², área total de 81,20 m², e fração ideal do terreno de 0,911%.

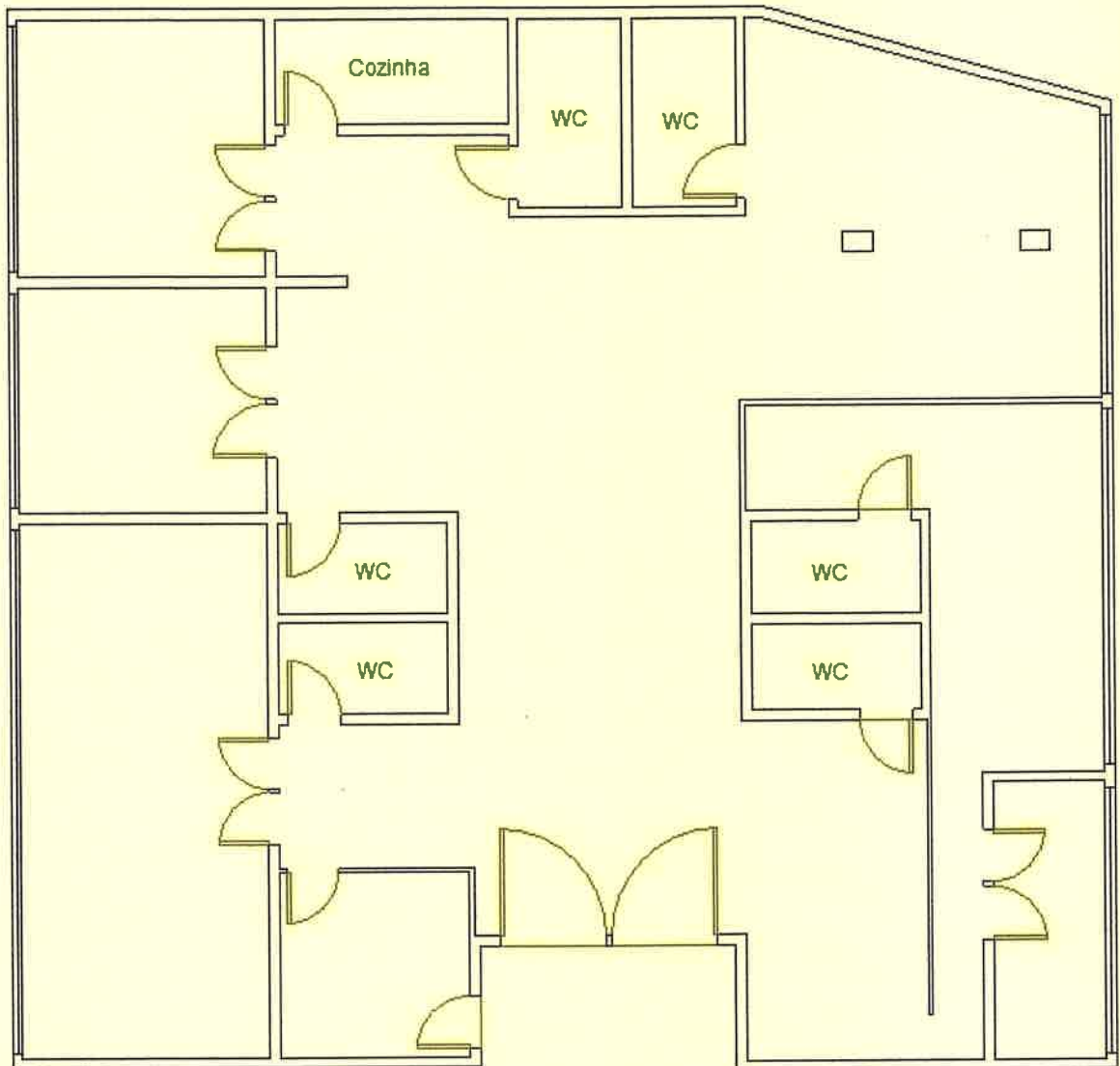
O conjunto comercial nº 706, objeto da presente avaliação, está localizado no 7º Andar, Edifício Santa Mônica. Possui área útil ou privativa de 66,70 m², área comum de 18,70 m², área total de 85,40 m², e fração ideal do terreno de 0,958%.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 54 anos, podendo ser classificado como "conjunto comercial padrão médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

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



CROQUI DA DISPOSIÇÃO DAS SALAS NO CORREDOR DE ACESSO.



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO.

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.**

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE
AVALIANDA.**

Walmir Pereira Modotti

32 anos
Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DO HALL DOS ELEVADORES.

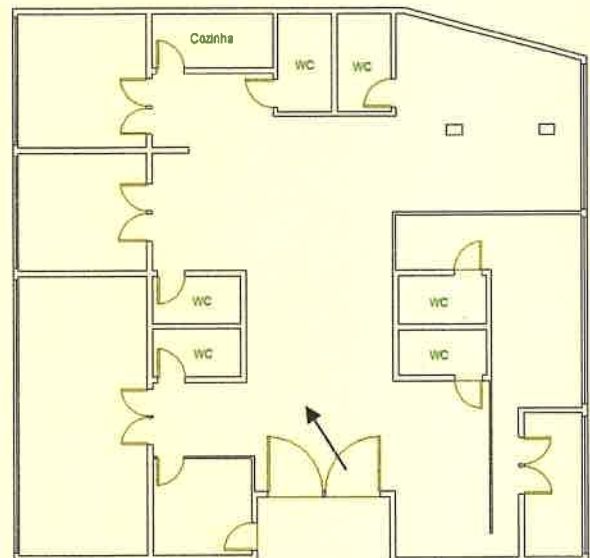
FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

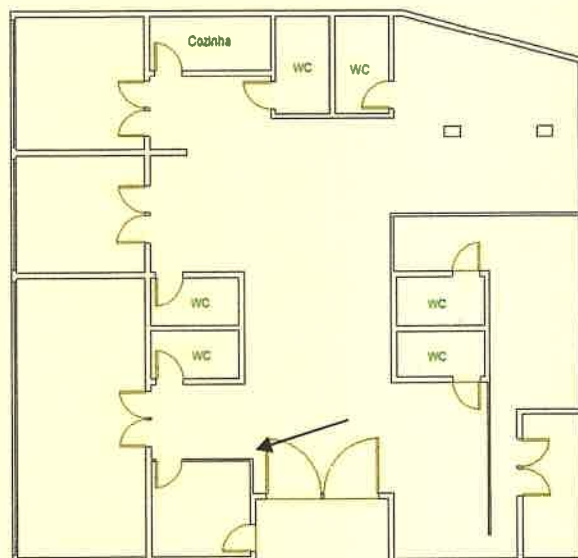
FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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



VISTA DA RECEPÇÃO.

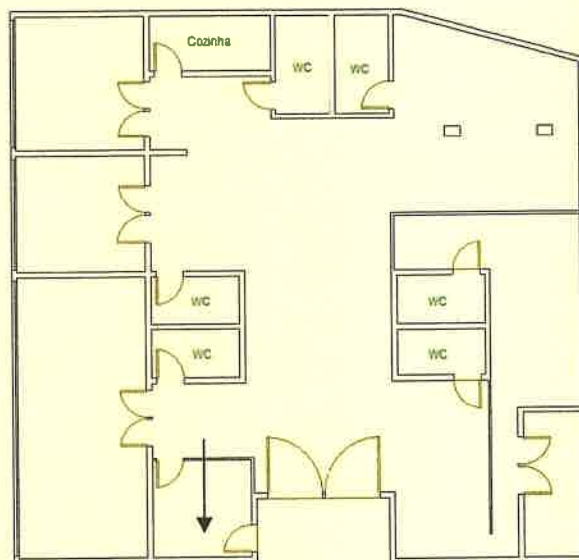
FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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



VISTA DA RECEPÇÃO.

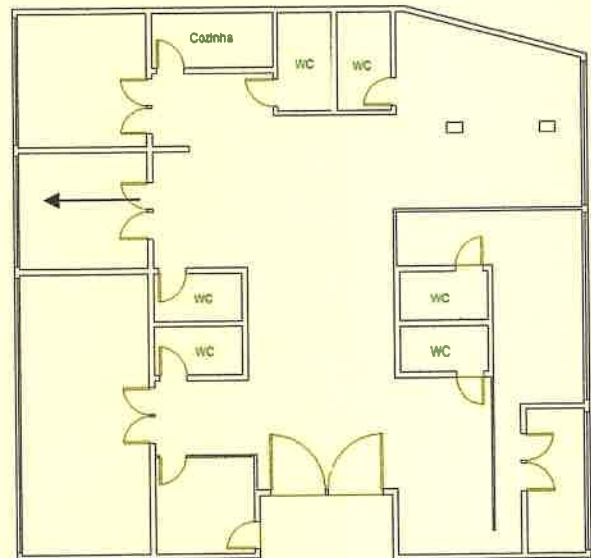
FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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



VISTA DA SALA COMERCIAL.

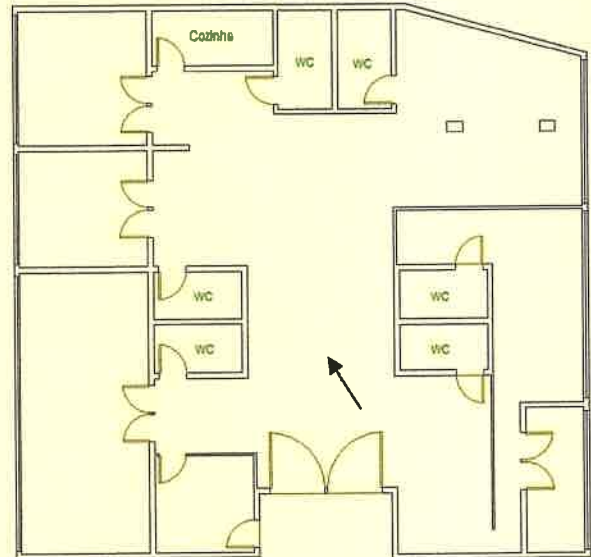
FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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

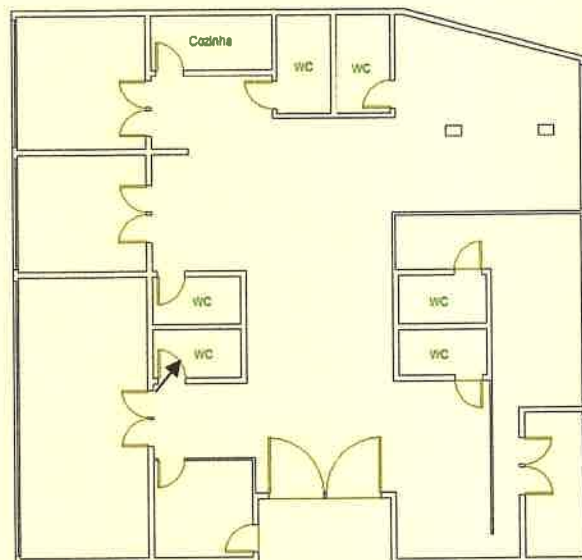


VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



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

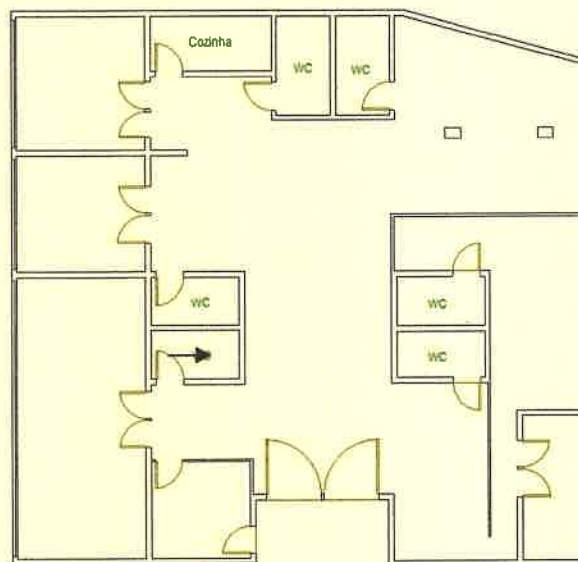


VISTA DO LAVABO.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



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



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

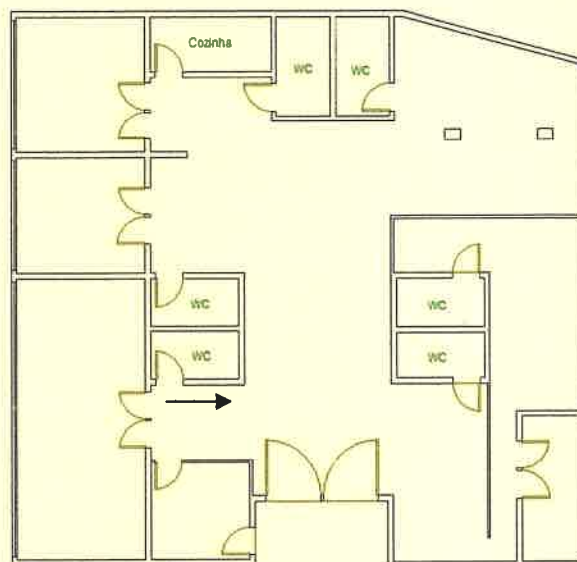
FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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

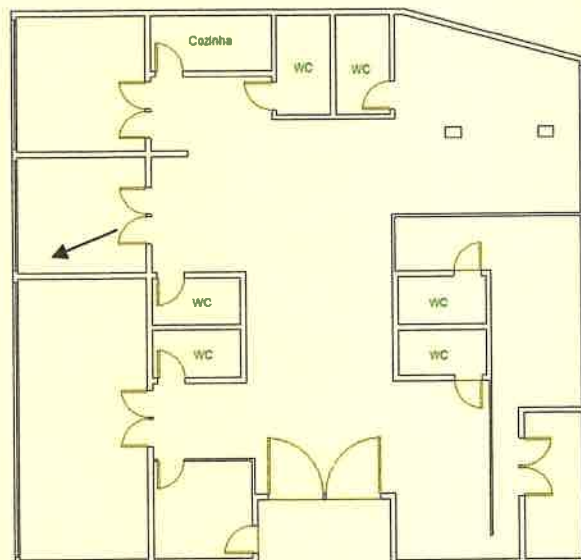


VISTA DA SALA COMERCIAL.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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



VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL.

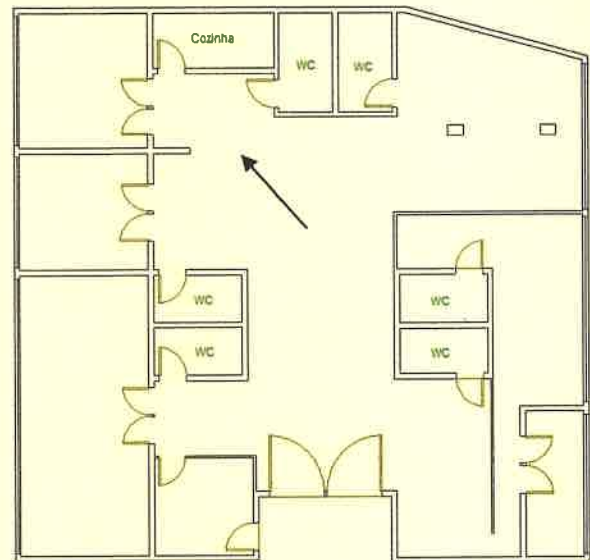
FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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

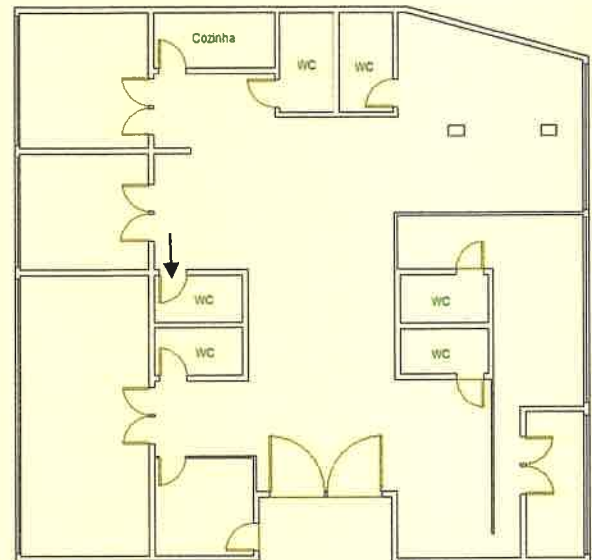


VISTA DA SALA COMERCIAL.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



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

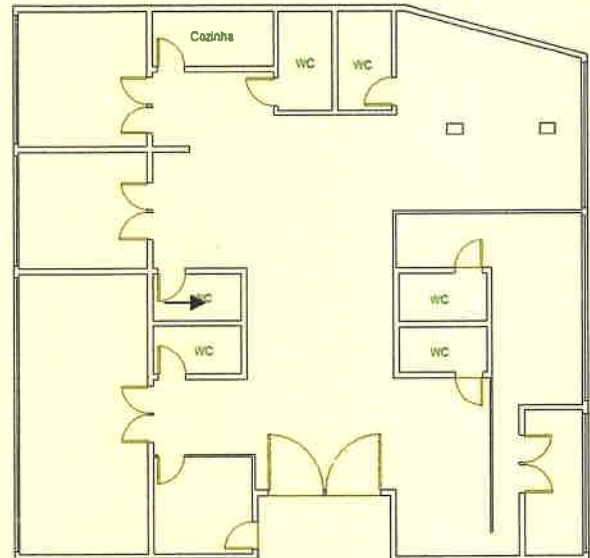


VISTA DO LAVABO.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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

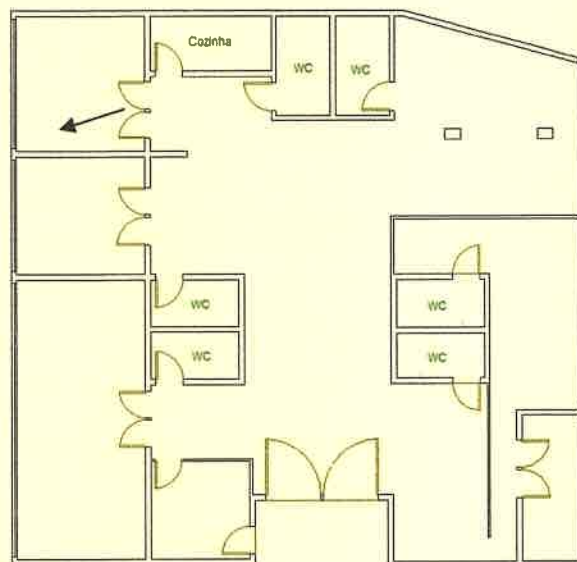


VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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

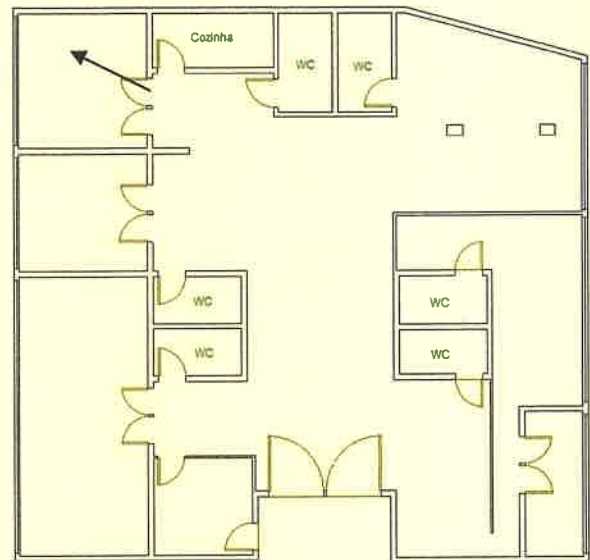


VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.

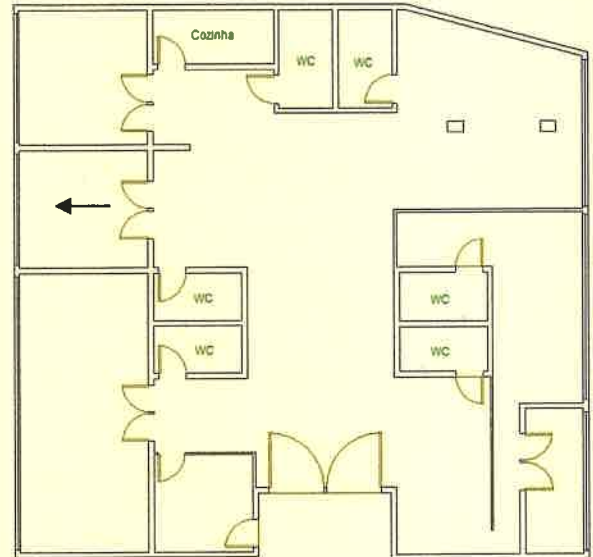


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DOS DOCUMENTOS E EQUIPAMENTOS NA SALA.

FOTO 19



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

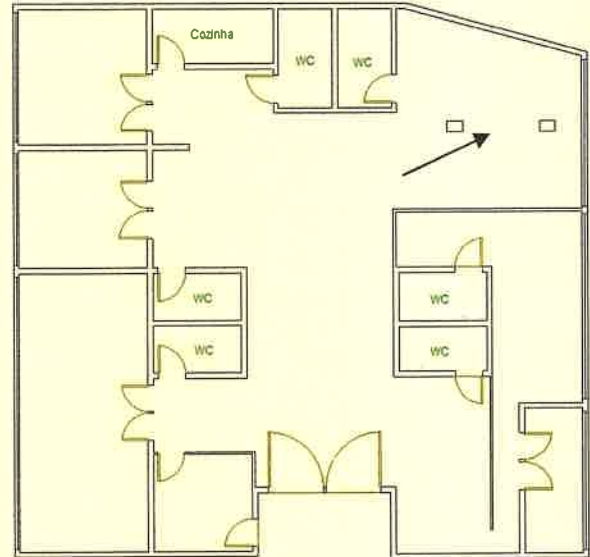


VISTA DA JANELA.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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



VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL.

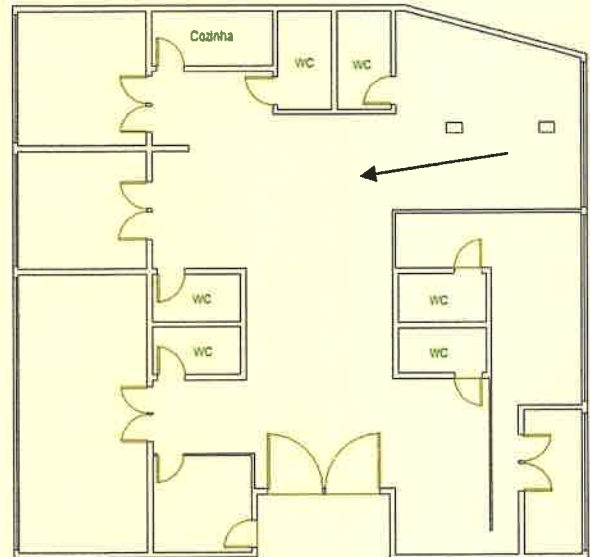
FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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



VISTA DAS BAIAS.

FOTO 22

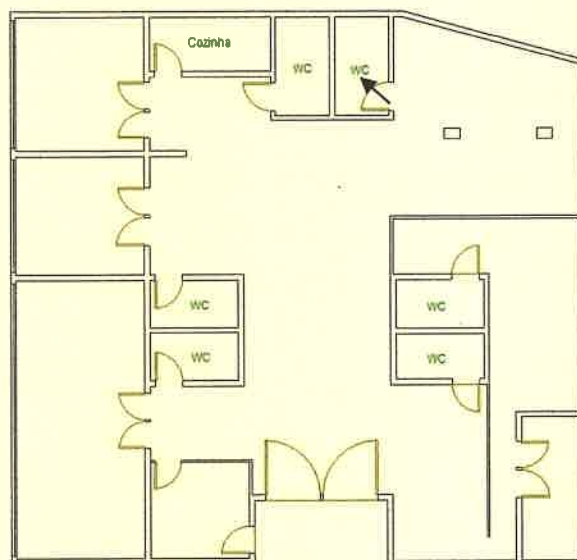
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



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

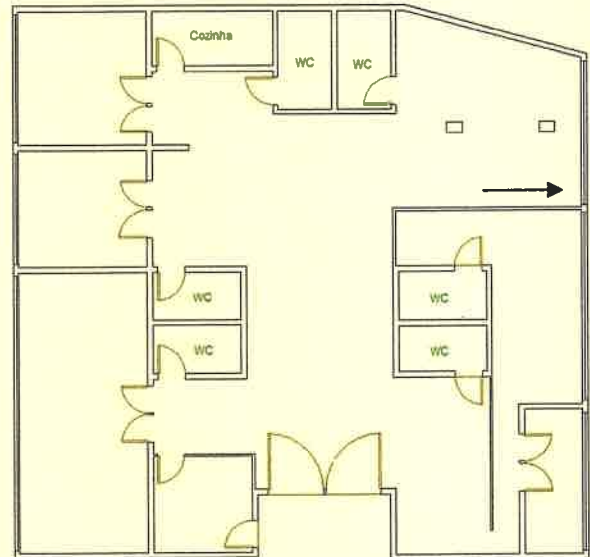


VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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

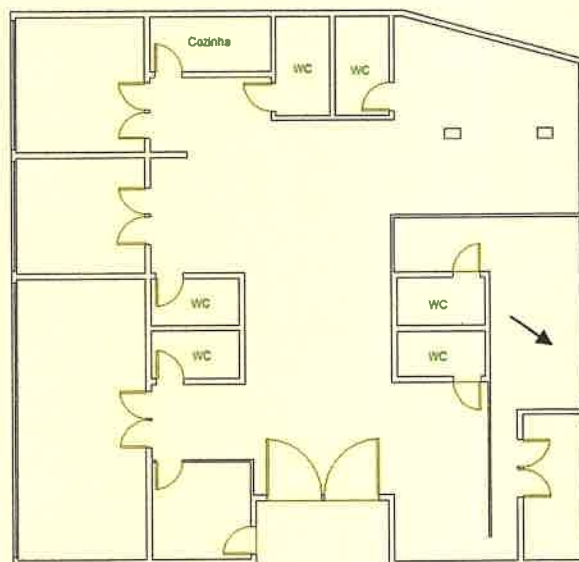


VISTA DO QUADRO DE LUZ.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Abrir (folha de eixo vertical).



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

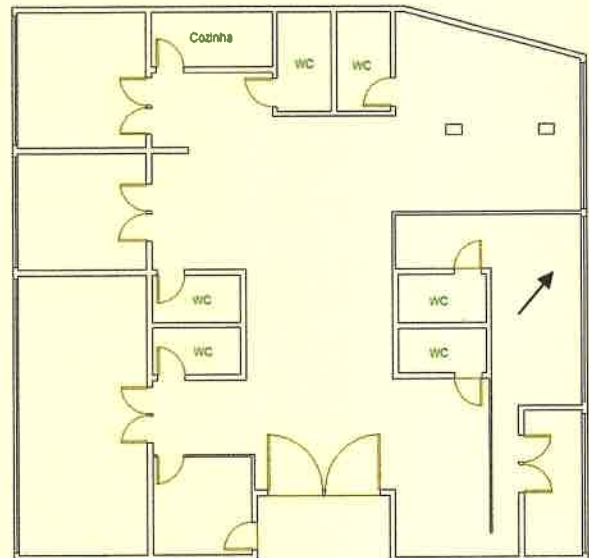


VISTA DA SALA COMERCIAL.

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



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

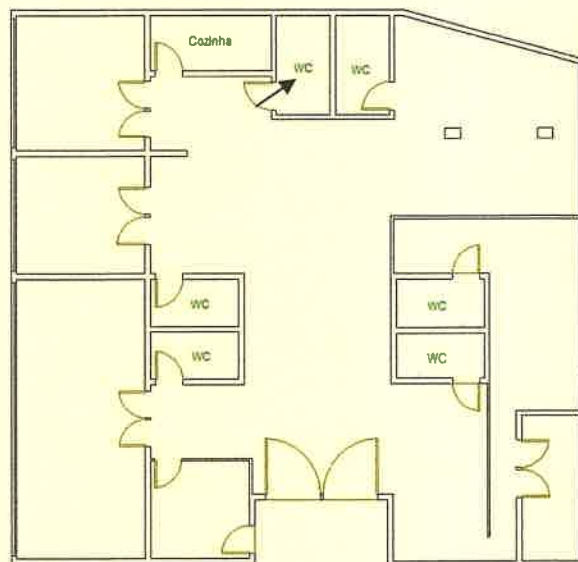


VISTA DA SALA COMERCIAL.

FOTO 29

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S): Madeira.
Pivotante (abrir).



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



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL.

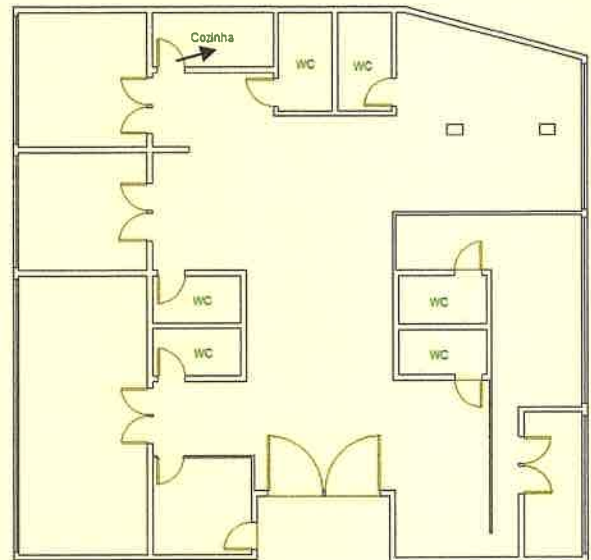
FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Carpete.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



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

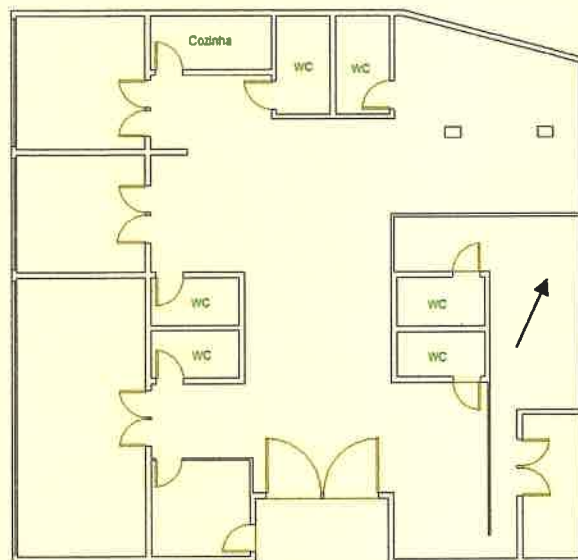


VISTA DA COZINHA.

FOTO 31

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Vidro.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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

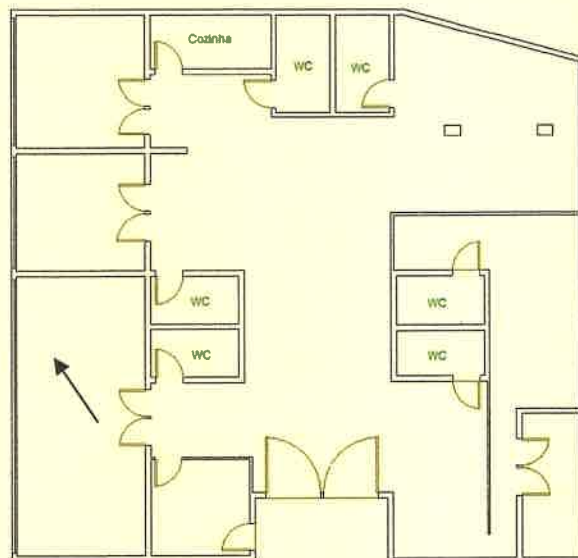


VISTA DO CONJUNTO COMERCIAL.

FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Vidro.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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

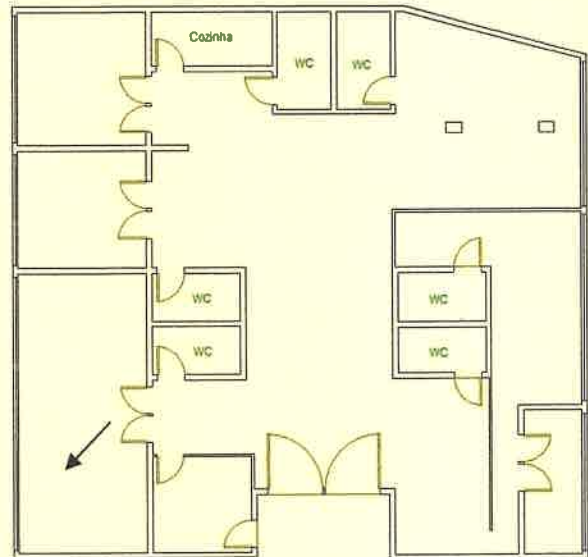


VISTA INTERNA DA SALA COMERCIAL.

FOTO 33

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Vidro.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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

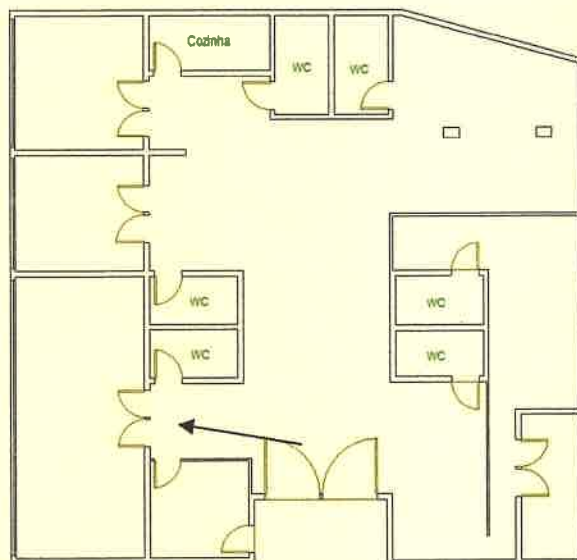


VISTA DO AUDITÓRIO.

FOTO 34

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO:** Carpete.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Vidro.
Pivotante (abrir).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Folha fixa.



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



VISTA DO ENTULHO PRESENTE NO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obedecidas às 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% 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) **ATUALIZAÇÃO**: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no "Estudo" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI - RECOMENDAÇÕES do referido "Estudo".

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

| CLASSE | TIPOLOGIA CONSTRUTIVA | PADRAO CONSTRUTIVO | INTERVALO DE VALORES | | | |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------|--------|--------|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo | |
| 1-RESIDENCIAL | Grupo 1.1 - BARRACO | 1.1.1 - RÚSTICO | 0,060 | 0,090 | 0,120 | |
| | | 1.1.2 - SIMPLES | 0,132 | 0,156 | 0,180 | |
| | Grupo 1.2 - CASA | 1.2.1 - RÚSTICO | 0,360 | 0,420 | 0,480 | |
| | | 1.2.2 - PROLETÁRIO | 0,492 | 0,576 | 0,660 | |
| | | 1.2.3 - ECONÔMICO | 0,672 | 0,786 | 0,900 | |
| | | 1.2.4 - SIMPLES | 0,912 | 1,056 | 1,200 | |
| | | 1.2.5 - MÉDIO | 1,212 | 1,386 | 1,560 | |
| | | 1.2.6 - SUPERIOR | 1,572 | 1,776 | 1,980 | |
| | | 1.2.7 - FINO | 1,992 | 2,436 | 2,880 | |
| | | 1.2.8 - LUXO | Acima | 2,89 | | |
| | GRUPO 1.3 - APARTAMENTO | 1.3.1 - ECONÔMICO | 0,600 | 0,810 | 1,020 | |
| | | 1.3.2 - SIMPLES | S/elevador | 1,032 | 1,266 | 1,500 |
| | | | C/elevador | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | | 1.3.3 - MÉDIO | S/elevador | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| | | | C/elevador | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | | 1.3.4 - SUPERIOR | S/elevador | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| | | | C/elevador | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| | | 1.3.5 - FINO | 2,652 | 3,066 | 3,480 | |
| 1.3.6 - LUXO | Acima | 3,49 | | | | |
| 2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL | GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO | 2.1.1 - ECONÔMICO | 0,600 | 0,780 | 0,960 | |
| | | 2.1.2- SIMPLES | S/elevador | 0,972 | 1,206 | 1,440 |
| | | | C/elevador | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| | | 2.1.3- MÉDIO | S/elevador | 1,452 | 1,656 | 1,860 |
| | | | C/elevador | 1,632 | 1,836 | 2,040 |
| | | 2.1.4- SUPERIOR | S/elevador | 1,872 | 2,046 | 2,220 |
| | | | C/elevador | 2,052 | 2,286 | 2,2520 |
| | | 2.1.5 - FINO | 2,532 | 3,066 | 3,600 | |
| | 2.1.6 - LUXO | Acima | 3,61 | | | |
| | GRUPO 2.2 - GALPÃO | 2.2.1 - ECONÔMICO | 0,240 | 0,360 | 0,480 | |
| | | 2.2.2 - SIMPLES | 0,492 | 0,726 | 0,960 | |
| | | 2.2.3 - MÉDIO | 0,972 | 1,326 | 1,680 | |
| | | 2.2.4 - SUPERIOR | Acima | 1,69 | | |
| | 3 - ESPECIAL | GRUPO 3.1 - COBERTURA | 3.1.1 - SIMPLES | 0,060 | 0,120 | 0,180 |
| 3.1.2 - MÉDIO | | | 0,192 | 0,246 | 0,300 | |
| 3.1.3 - SUPERIOR | | | 0,312 | 0,456 | 0,600 | |

E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross/Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

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

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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 | 0,00 |
| b) Entre novo e regular | 0,32 |
| c) Regular | 2,52 |
| d) Entre regular e reparos simples | 8,09 |
| e) Reparos simples | 18,10 |
| f) Entre reparos simples e importantes | 33,20 |
| g) Reparos importantes | 52,60 |
| h) Entre reparos importantes e sem valor | 75,20 |
| i) Sem valor | 100,00 |

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

- na linha entra-se com o número da 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 seus custos para uma eventual recuperação.

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

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, 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.

G) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais:..... 1,00
- Frente para praça: 1,20
- Frente para parques: 1,30
- Frente para edifícios industriais: 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: 0,60

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, 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:

$$qmf = R\$ 2.371,42/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 2.371,42/m² (dois mil, trezentos e setenta e um reais e quarenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/06/2016
SETOR : 006 QUADRA : 023 ÍNDICE DO LOCAL : 3.988,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Dom José Gaspar NÚMERO : 151
COMP. : Ref.: CJ1250 BAIRRO : República CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,040 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 540,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 540,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietário
CONTATO : Sra. Mônica TELEFONE : (11)-43027817
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 108,20 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.866,67 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.651,29 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.014,25 |
| PADRÃO Fp : -309,33 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,5209 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2016
SETOR : 006 QUADRA : 015 ÍNDICE DO LOCAL : 4,300,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barão de Itapetininga NÚMERO : 151
COMP.: Ref.: CJ1283 BAIRRO : República CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,632 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,527 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 270,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 270,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 3,00

IMOBILIÁRIA : Adaplam Imóveis

CONTATO : Sra. Mônica

TELEFONE : (11)-43027817

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 30,51 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 2.666,67 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.101,08 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.862,77 |
| PADRÃO Fp : 266,67 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,6985 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/06/2016
SETOR : 006 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 4.470,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vinte e Quatro de Maio NÚMERO : 250
COMP. : Ref.: 147942 BAIRRO : República CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,374 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 550,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 550,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lello Imóveis
CONTATO : Sra. Mateus TELEFONE : (11)-27977500
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 10,85 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.190,91 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -812,23 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.389,53 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,7489 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/06/2016
SETOR : 006 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 4.470,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Vinte e Quatro de Maio NÚMERO : 250
COMP. : Ref.: C.J108 BAIRRO : República CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,374 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 534,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 534,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.403.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CS Negócios Imobiliares
CONTATO : Sr. Carlos TELEFONE : (11)-29598259
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|--------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 13,77 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 4.050,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.030,91 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.032,86 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,7489 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/06/2016
SETOR : 008 QUADRA : 094 ÍNDICE DO LOCAL : 5.510,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ipiranga NÚMERO : 1267
COMP. : Ref.: 2432 BAIRRO : República CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio cf elev. COEF. PADRÃO : 1,836 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,374 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 400,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 400,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : King Imóveis
CONTATO : Sr. Marcelo TELEFONE : (11)-28568259
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -125,97 | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.600,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -916,36 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.557,67 |
| PADRÃO Fp : 0,00 | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,7105 |
| VAGAS 0,00 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 05 : 0,00 | |
| | FT ADICIONAL 06 : 0,00 | |

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Anhangabaú - Rua Coronel Xavier de Toledo

DATA : 30/06/2016

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

Setor: 006

Quadra: 036

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 4.546,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Idade 54 Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | escritório médio c/ elev. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas | Vagas 0 Acréscimo 0,06 |

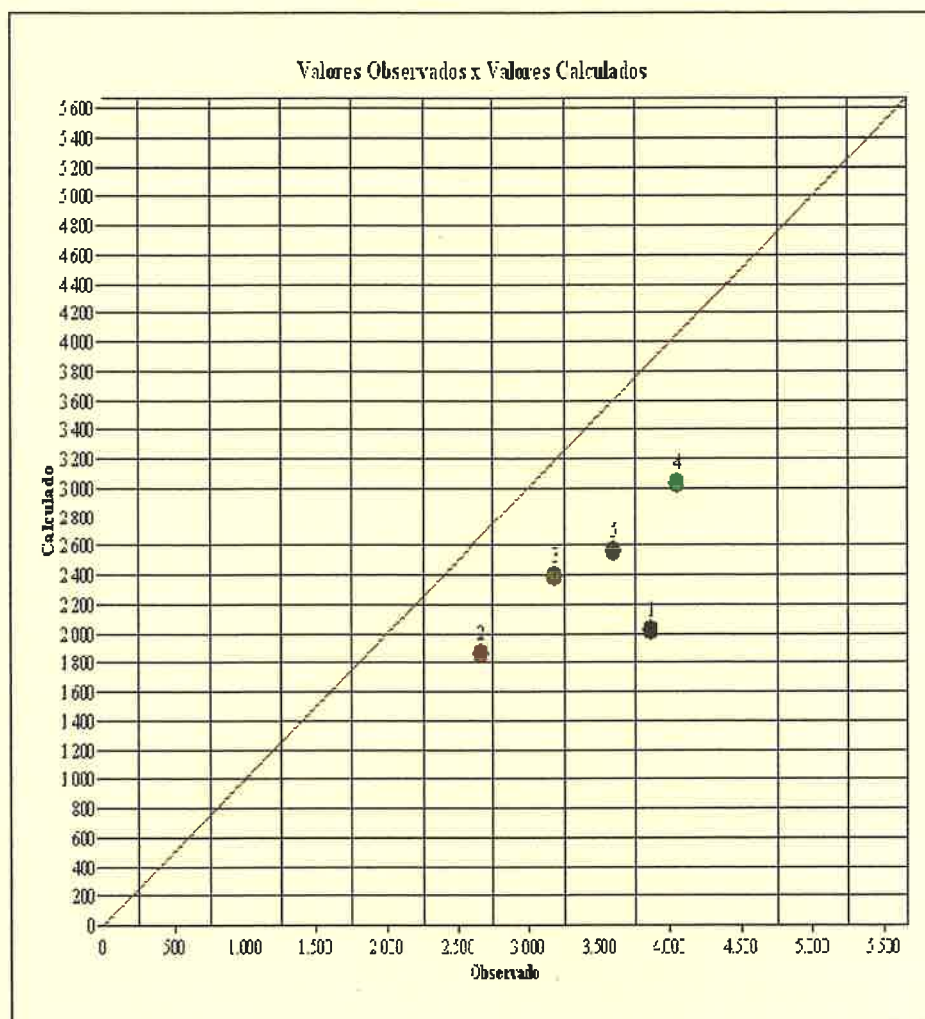
MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Varição |
|---------------------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Praça Dom José Gaspar ,151 | 3.866,67 | 2.014,25 | 0,5209 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Barão de Itapetininga ,151 | 2.666,67 | 1.862,77 | 0,6985 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Vinte e Quatro de Maio ,250 | 3.190,91 | 2.389,53 | 0,7489 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Vinte e Quatro de Maio ,250 | 4.050,00 | 3.032,86 | 0,7489 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Avenida Ipiranga ,1267 | 3.600,00 | 2.557,67 | 0,7105 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|----------|----------|
| 1 | 3.866,67 | 2.014,25 |
| 2 | 2.666,67 | 1.862,77 |
| 3 | 3.190,91 | 2.389,53 |
| 4 | 4.050,00 | 3.032,86 |
| 5 | 3.600,00 | 2.557,67 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 435,20 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 2.385,19/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times qmf$$

$$VI = 435,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.371,42/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.032.041,98$$

Ou, em números redondos:

R\$ 1.032.000,00
(Hum milhão e trinta e dois mil reais)

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Coronel Xavier de Toledo, nº 161, Conjunto Comercial, formados pelos nºs 701, 702, 703, 704, 705 e 706, 7º Andar, Edifício Santa Mônica, Anhangabaú, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado, respectivamente, sob nºs 5.552, 5.553, 5.554, 5.555, 5.556 e 5.557, no Quinto CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE MAPPIN ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO S/C LTDA., em curso na 14ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0173537-63.2002.8.26.0100 (2553/02), é de:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.032.000,00

(Hum milhão e trinta e dois mil reais)

Julho / 2.016

VI - ENCERRAMENTO

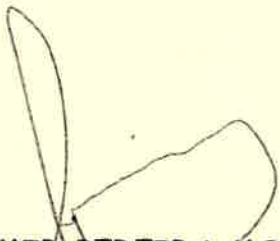
Consta o presente LAUDO de 71 (setenta e uma) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

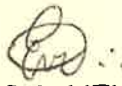
Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 05 de Julho de 2016.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D


EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365