

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

156
y

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA
COMARCA DE EMBU DAS ARTES/SP

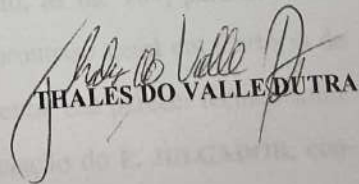
1015
2

Ref. : Processo nº 0015713-70.2003.8.26.0176
Ordem nº 941/03

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente registrado no CREA sob nº 5060194002/D, Perito Judicial, louvado e comprometido nos autos da **Ação de Procedimento Sumário** proposta por **MAURO VIANNA FERRAZ E OUTRO** contra **MAURO VIANNA FERRAZ** processo em epígrafe, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

LAUDO

Embu das Artes, 19 de junho de 2.015.


THALES DO VALLE DUTRA

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

158
9
7

AV. CARLOS CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1014
7

CAPÍTULO - II

VISTORIA

Após estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está situado na Rua Vereda do Lago, nº 452, esquina com a Av. Sete de Setembro, Retiro Vale do Sol, Setor do Bosque, Município de Embu das Artes.

Tudo conforme configurado em recortes do "GOOGLE EARTH", a seguir juntados:

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

759
P

RODRIGUES CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1018
P



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

160
9/

ESTRADA CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1019
2

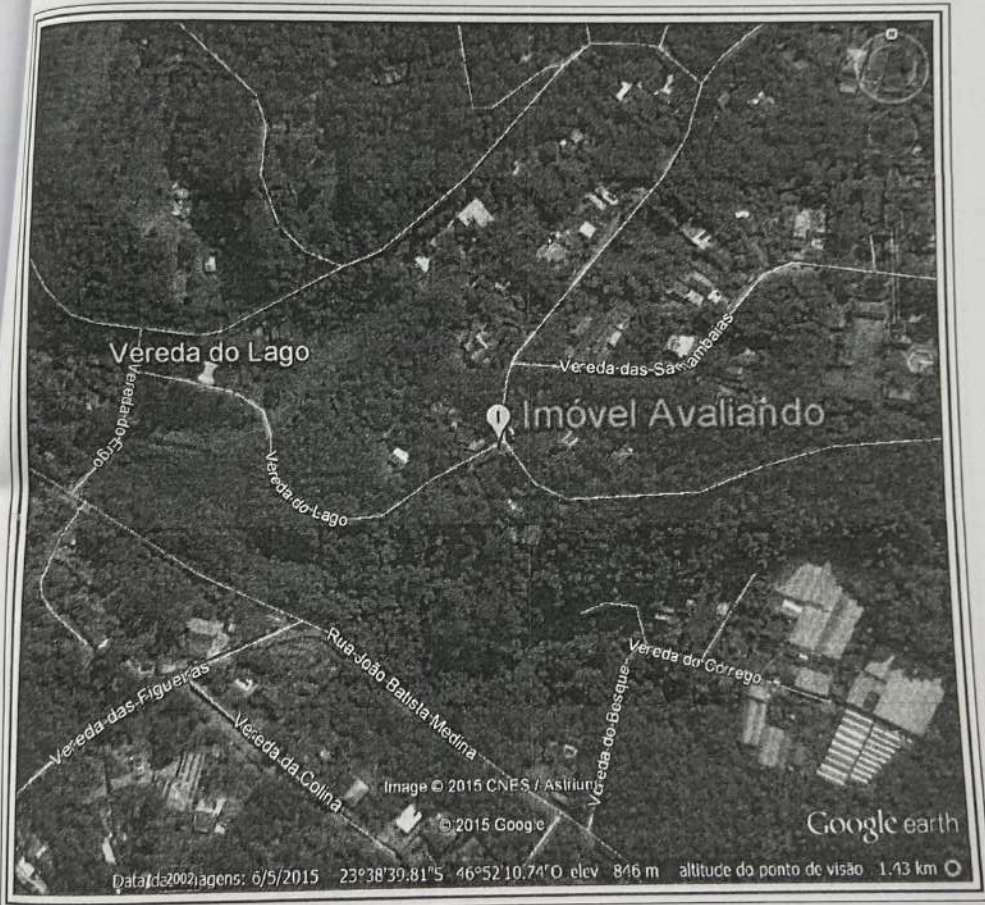


THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

161
9

CENTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

10/20
12



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

162
✓

ESTRADA CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1021
R



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

763
y

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1022
2

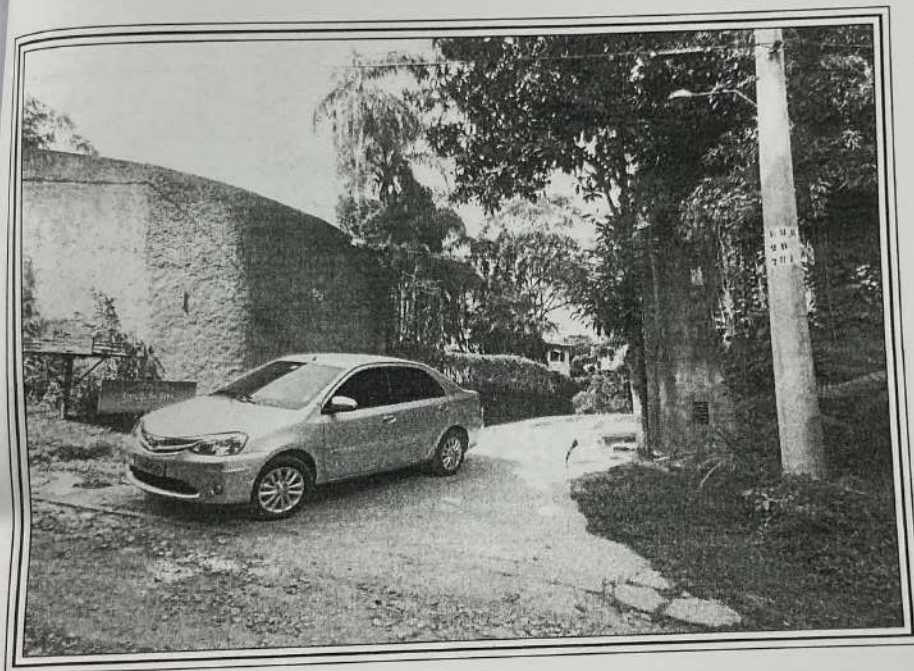


FOTO 01: Vista da entrada do imóvel avaliando situado, à Rua Vereda do Lago, nº 452, Bairro Retiro do sol – Setor do Bosque, Município de Embu.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

164
g

1023
R

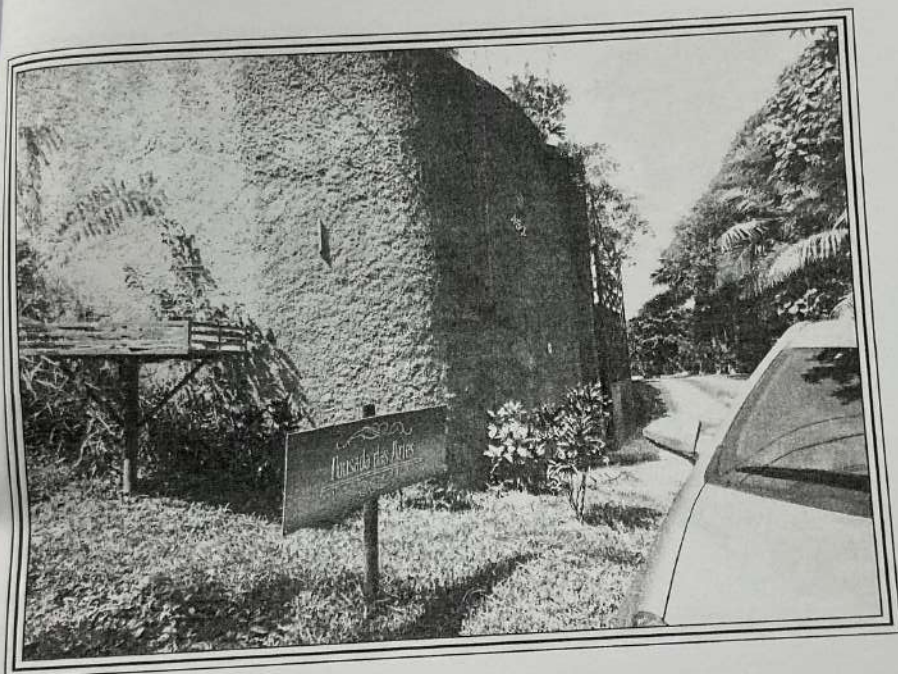


FOTO 02: Outro ângulo da entrada do imóvel avaliando, no qual está estabelecida uma pousada.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

165
9

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1024
2

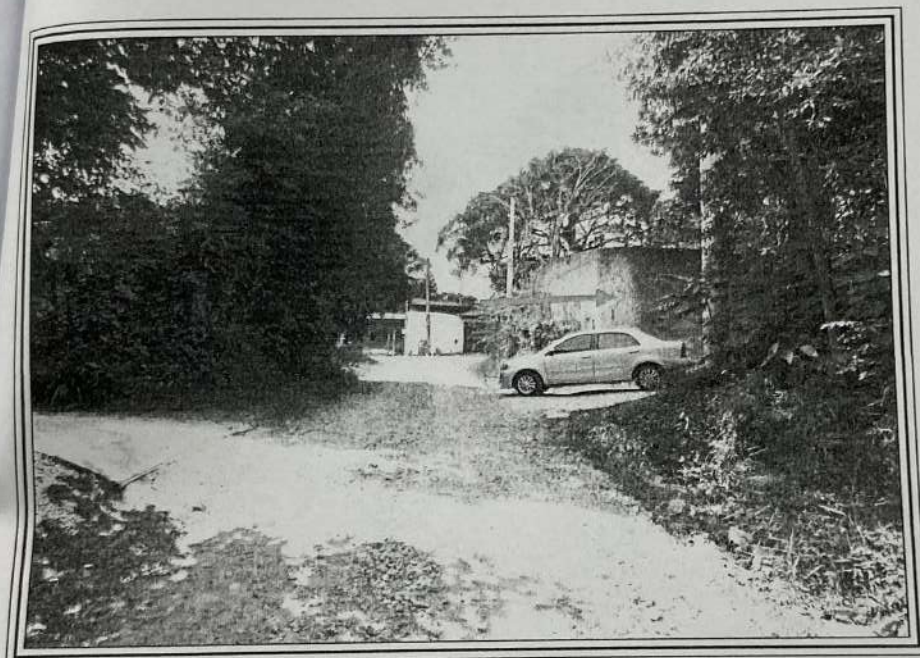


FOTO 03: Vista parcial da Rua Vereda do Lago, notando-se o imóvel avaliando, à direita, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RODRIGUES CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

766
g

1025
P

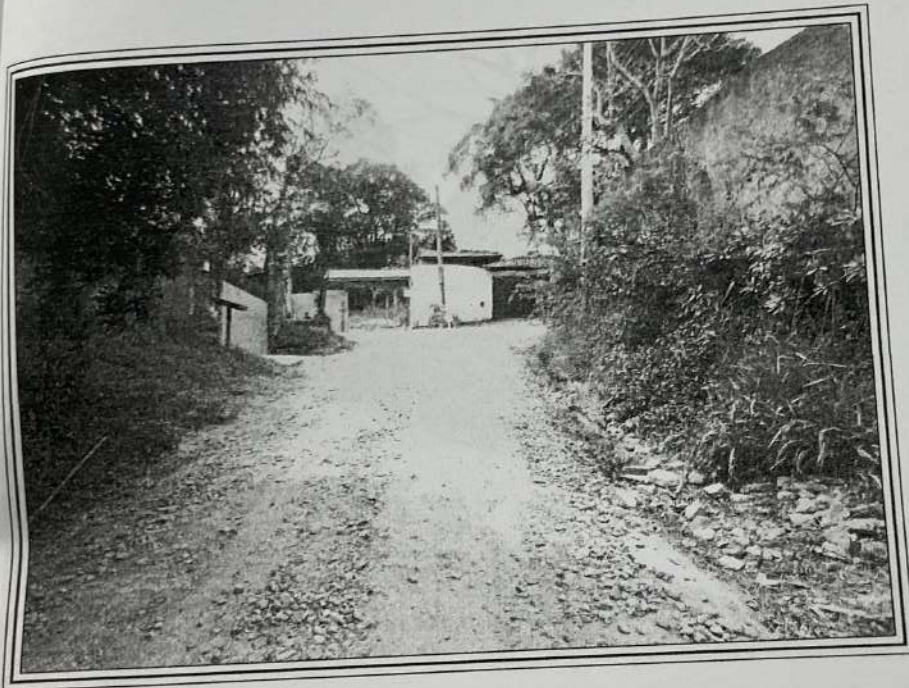


FOTO 04: Outro ângulo da Rua Vereda do Lago, notando-se o imóvel avaliando, à direita, e a Av. Sete de Setembro, ao fundo.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

767
9

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1026
2

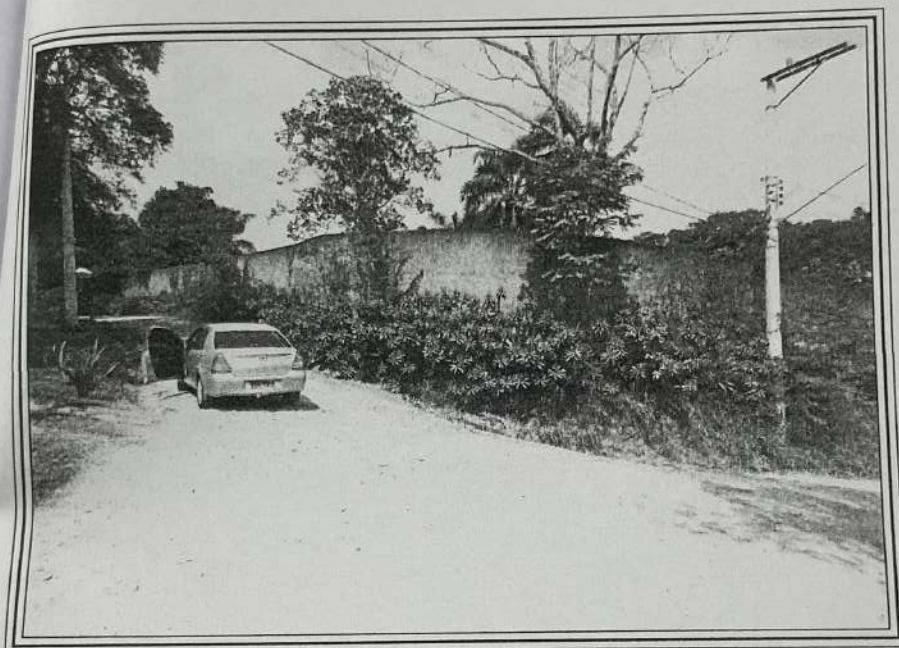


FOTO 05: Vista parcial do muro do imóvel avaliando, notando-se a confluência da Rua Vereda do Lago, à direita, com a Av. Sete de Setembro.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

168

9

1024
7

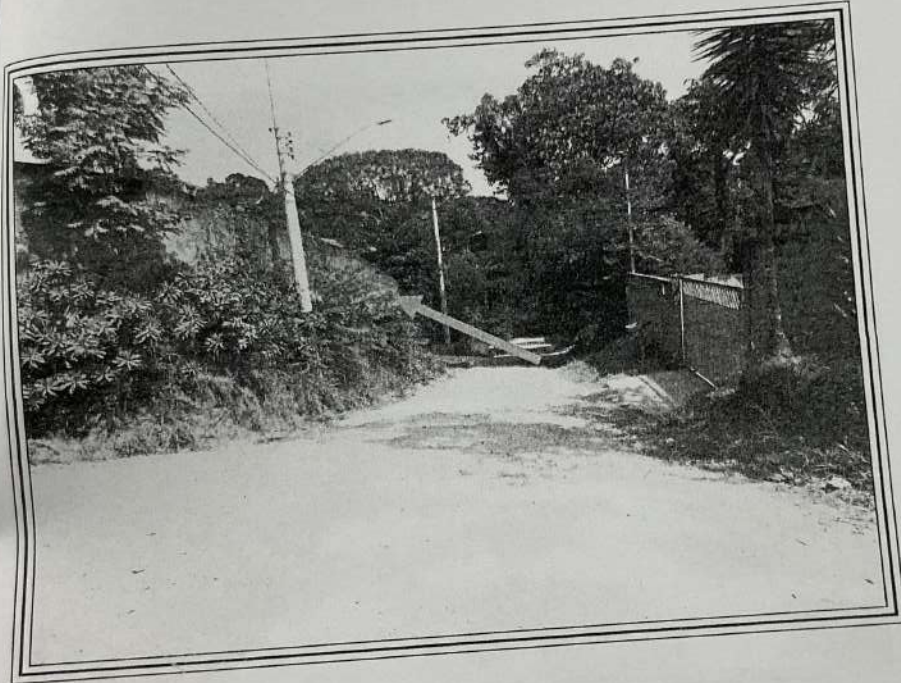


FOTO 06: Outro ângulo da Rua Vereda do Lago, notando-se o imóvel avaliando, à esquerda, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

269
F

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1028
7

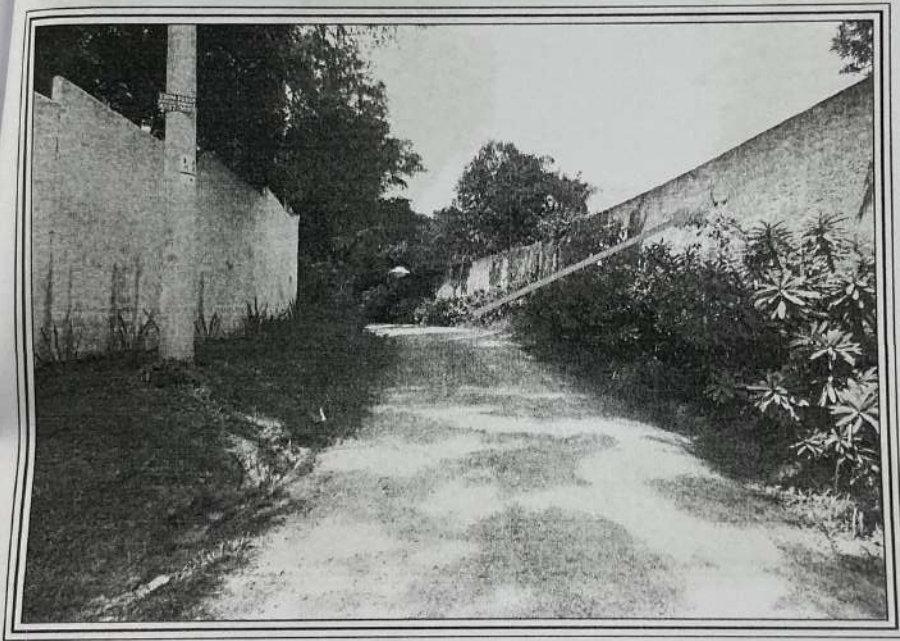


FOTO 07: Vista parcial da Av. Sete de Setembro, notando-se o imóvel avaliando, à direita, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

170
G

1029
12



FOTO 08: Outro ângulo da Av. Sete de Setembro, notando-se o imóvel avaliando, à esquerda, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

171
g

1030
2

II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - LOCAL

A região do Bairro do Retiro do Vale do Sol, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo possui características de ocupação residencial, e não é possuidora de todos dos melhoramentos públicos, não possui asfalto, guias e sarjetas, redes de captação de águas pluviais, sendo próximo de importante logradouro, Rua João Batista Medina, dentre outros.

O comércio na região inexistente, sendo fraco o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

172
✓

1031
3

CAPÍTULO - III

O IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, objeto da Matrícula nº 1.011, possui área de terreno com 8.704,00m² e área total construída de 809,25m², dividida em 05 áreas edificadas, sendo: edificação principal (pousada) com 291,50m²; área de churrasqueira e sauna com 51,75m²; piscina com 36,00m²; área de pavimentação junto à edificação principal com 280,00m²; e, área de pavimentação junto à área de churrasqueira e piscina, e também de um muro de alvenaria de fecho com altura de 4,00m x 113,00m de comprimento.

A referida matrícula melhor poderá ser observada a seguir:

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

PRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

173
9

1032
7

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matricula
1.011

ficha
01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU

Embu, 27 de julho de 2010

IMÓVEL: CASA situada na Avenida Sete de Setembro, nº 7.555, esquina da Vereda do Lago, com área construída de 446,37m², e seu respectivo terreno designado pelos lotes B-45, B-46, 47-B e 48-B, do Setor do Bosque, do Retiro Valê do Sol, em zona urbana, neste município e comarca de Embu, que assim se descreve: mede 61,00m de frente para a Avenida Sete de Setembro, 10,00m de frente para a Vereda do Lago, segue por 147,00m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote B-49, 71,00m nos fundos, limitando-se com um córrego, e do outro lado do córrego com parte do lote B-6 de Neusa Monteiro Teixeira, seu marido e outros, parte do lote B-5 de Raul Melo e um lago, e do lado esquerdo 133,00m de quem da Avenida Sete de Setembro olha para o terreno, confrontando deste lado com o lote B-44, totalizando a área de 8.704,00m².

CADASTRO: nº 09.32.93.0357.01.000.

PROPRIETÁRIO: 1) RONALD ANTONIO ARTEAGA FERNANDEZ, brasileiro, divorciado, diretor de empresa, RG nº 32.908.280-2 SP, CPF nº 064.495.268-74, domiciliado na capital, na Rua Joaquim Antunes, nº 797, apto. 41, na proporção de 42,7257% do imóvel; 2) MAURO VIANNA FERRAZ, brasileiro, solteiro, do comércio, RG nº 9.560.398 SP, CPF nº 052.703.288-36, domiciliado em Embu, na Rua Encosta, nº 244, na proporção de 31,763% do imóvel; 3) ROBERTO GUASTAFERRO, brasileiro, solteiro, advogado, RG nº 3.218.682 SP, CPF nº 057.209.158-34, domiciliado na capital, na Rua Imaculada Conceição, nº 81, apto. 154, na proporção de 20,764% do imóvel; e 4) EDMUNDO ARTEAGA FERNANDEZ, brasileiro, divorciado, médico, RG nº 6.430.497-8 SP, CPF nº 875.094.408-82, domiciliado na capital, na Rua Arruda Alvim, nº 49, apto. 111, na proporção de 4,7473% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R. 02, feito em 18 de março de 2003, e R. 04, feito em 02 de julho de 2009, da matrícula nº 100.246, do Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra.

Michael Rossetti Piccini Arruda Vieira - Oficial

R. 01 - em 27 de julho de 2010 (**DOAÇÃO**)
(prenotado em 26 de julho de 2010 - protocolo nº 2.609)

Pela escritura pública de 05 de março de 2010, lavrada pelo 14º Tabelião de Notas de São Paulo (livro 3.164, fls. 291), o proprietário Edmundo Arteaga Fernandez, já qualificado, **DOOU a PARTE IDEAL** de 4,7473% do imóvel desta matrícula a RONALD ANTONIO ARTEAGA FERNANDEZ, brasileiro, divorciado, RG nº 32.908.280-2 SP, CPF nº 064.495.268-74, domiciliado na capital, na Rua Joaquim Antunes, nº 797, apto. 41. Foi atribuído à parte ideal doada o valor de R\$ 20.725,12.

Michael Rossetti Piccini Arruda Vieira - Oficial

R. 02 - em 01 de novembro de 2012 (**COMPRA E VENDA**)
(prenotado em 29 de outubro de 2012 - protocolo nº 11.887)

Pela escritura pública de 08 de setembro de 2010 (livro 435, fls. 033) e escritura pública de
continua no verso

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RODRIGUES CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

174
9

1033
2

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matricula **1.011** ficha **01**
verso

retificação e ratificação de 08 de setembro de 2010 (livro 435, fls. 037), lavradas pelo 1º Tabelião de Notas de Embu das Artes, o proprietário Ronald Antonio Arteaga Fernandez, já qualificado, **VENDEU a PARTE IDEAL de 47,473%** do imóvel desta matrícula a **RICARDO MORAES SIMI**, brasileiro, solteiro, do comércio, RG nº 20.756.003 SP, CPF nº 140.680.258-19, domiciliado em Itapecerica da Serra, na Rua Abraão Calegari, nº 258, Jardim Itapecerica, pelo valor de R\$90.000,00 (valor venal proporcional: R\$98.388,37).

[Assinatura]
Julio Carlos de Assunção - Escrevente

Ao Oficial..... R\$	22,01
Ao Estado..... R\$	6,26
Ao IPESP..... R\$	4,64
Ao Reg. Civil: R\$	1,16
Ao Trib. Just: R\$	1,16
Total..... R\$	35,23

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 1011, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Embu das Artes - SP, 07 de novembro de 2012.**

[Assinatura]
JULIO CARLOS DE ASSUNÇÃO

Observação: Os imóveis localizados no Município de Embu das Artes, antes de integrarem esta serventia, estiveram adstritos ao Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra (27/12/1964 a 30/11/2009), ao 1º, 2º, 4º, 10º e 11º Registro de Imóveis de São Paulo e ao Registro de Imóveis de Cotia.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

175
9

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1034

III.1 - TERRENO

O terreno, situado na Rua Vereda do Lago, nº 452, esquina com a Av. Sete de Setembro, possui área de **8.704,00m²**, sendo a sua topografia com 2.726,00m² de área plana ocupada e 5.978,00m² de área com declive acentuado e coberta por mata nativa.

III.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito existem 05 áreas edificadas, totalizando uma área de construção **809,25m²**, dividida da seguinte forma: (C1) edificação principal (pousada) com 291,50m²; (C2) churrasqueira e sauna com 51,75m²; (C3) piscina com 36,00m²; (C4) pavimentação no entorno da edificação principal com 280,00m²; (C5) pavimentação no entorno da piscina e churrasqueira com 150,00m²; e, (C6) muro de fecho com **113,00m** de comprimento.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

AV. CARLOS DE CARVALHO, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

176
9

1035
2

Para um melhor entendimento, o Jurisperito individualizará cada uma das edificações, que possuem, distintamente, características físicas, estado de manutenção, deterioração, patologias construtivas, idade cronológica e área, que de acordo com os padrões elencados no conhecido estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", o signatário enquadra, cada uma, conforme segue::

- Edificação 01 (C1): com 291,50m², necessitando de reparos simples a importantes, "PADRÃO SUPERIOR", termo mínimo, idade estimada de 40 anos;
- Edificação 02 (C2): com 51,75m², necessitando de reparos simples importantes, "PADRÃO ECONÔMICO", termo mínimo, idade estimada de 40 anos;
- Edificação 03 (C3): com 36,00m², entre regular a necessitando de reparos simples, idade estimada de 40 anos;
- Edificação 04 (C4): com 280,00m², necessitando de reparos simples, idade estimada de 40 anos;

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

177
g

AVENIDA CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

- Edificação 05 (C5): com 150,00m², necessitando de reparos simples, idade estimada de 40 anos;

1036
2

- Edificação 06 (C6): com 113,00m, em regular estado de manutenção, idade estimada de 40 anos.

Para uma melhor visualização das edificações e do terreno, Jurisperito junta a seguir reportagem fotográfica do imóvel avaliando:

Figura 17 - Vista parcial do estabelecimento avaliando e do terreno do imóvel avaliando, de acordo com o croqui, anexo, elaborado para a edificação da planta

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

178
9

103#
2

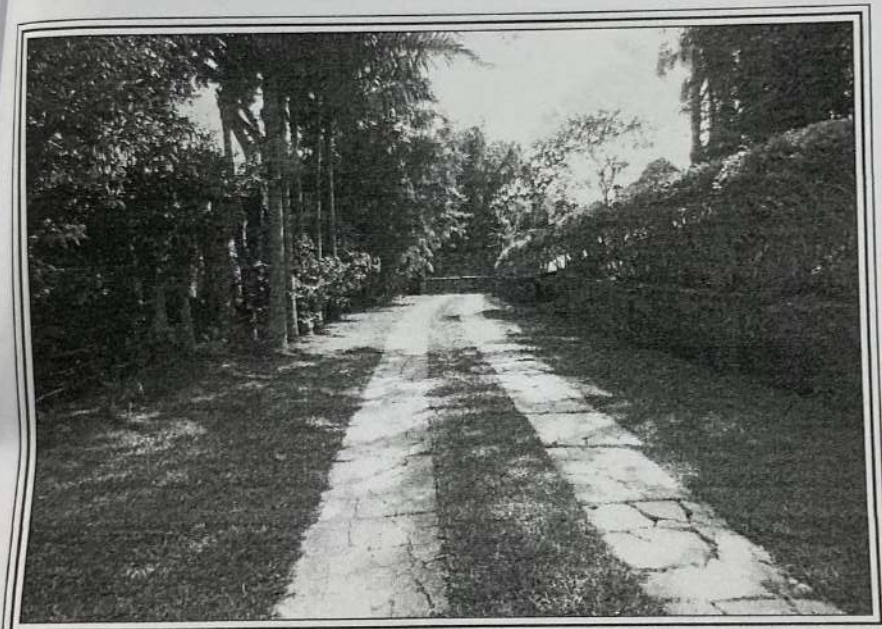


FOTO 10: Vista parcial do caminho pelo qual se atravessa a parte plana do terreno do imóvel avaliando, de quem de sua entrada, ao fundo, caminha para a edificação da pousada.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

179
P

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1038
R

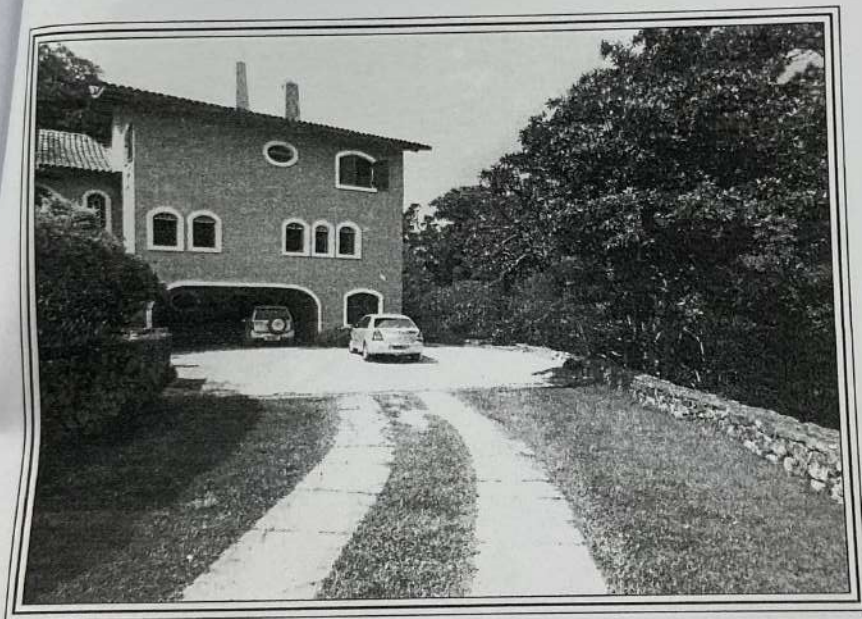


FOTO 11: Outro ângulo do caminho enfocado na foto anterior, pelo qual da entrada do imóvel se acessa a edificação da pousada, ao fundo, na parte plana do terreno, notando-se a área pavimentada no entorno da referida edificação.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

PRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

180
9

1039
2

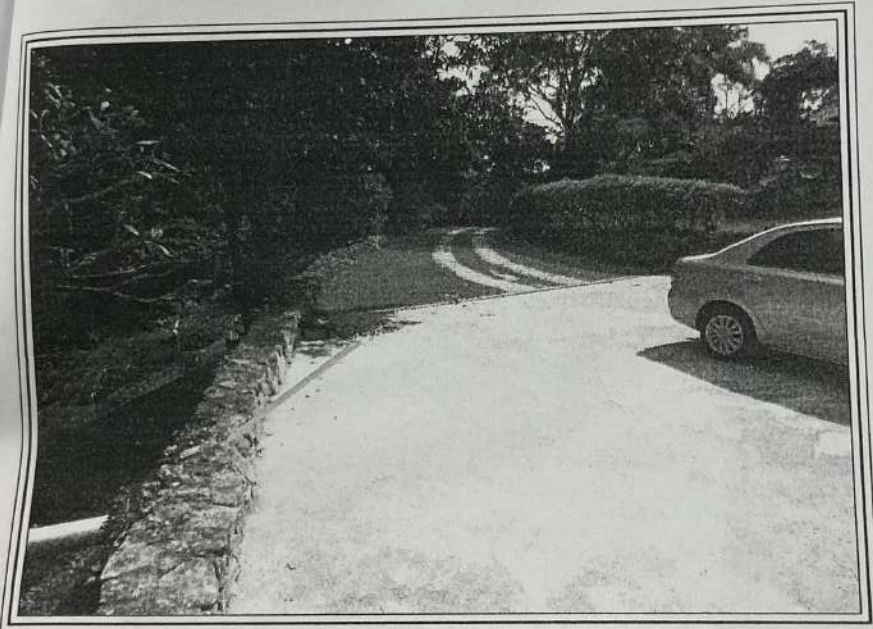


FOTO 12: Outro ângulo interno do imóvel avaliando, notando-se o muro, onde apontado, que delimita a parte plana do terreno, à direita, com a parte em declive acentuado coberta por mata nativa, à esquerda.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 50660194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

281
g

1040
2

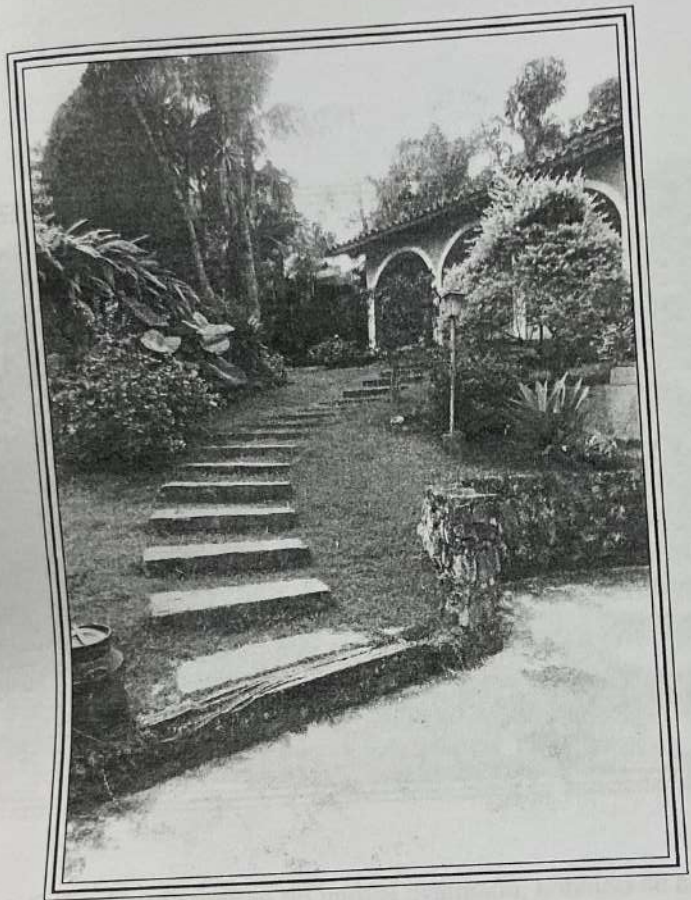


FOTO 13: Detalhe da escada rústica existente para acessar a edificação da pousada.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

182
g

1041
2



FOTO 14: Outro ângulo interno do imóvel avaliando, notando-se as áreas de jardins existentes na parte plana do terreno.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-5024

183

g

1042
7



FOTO 15: Vista parcial da edificação principal existente no imóvel avalian-
do, na qual está estabelecida a pousada.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

184
✓

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1043
7

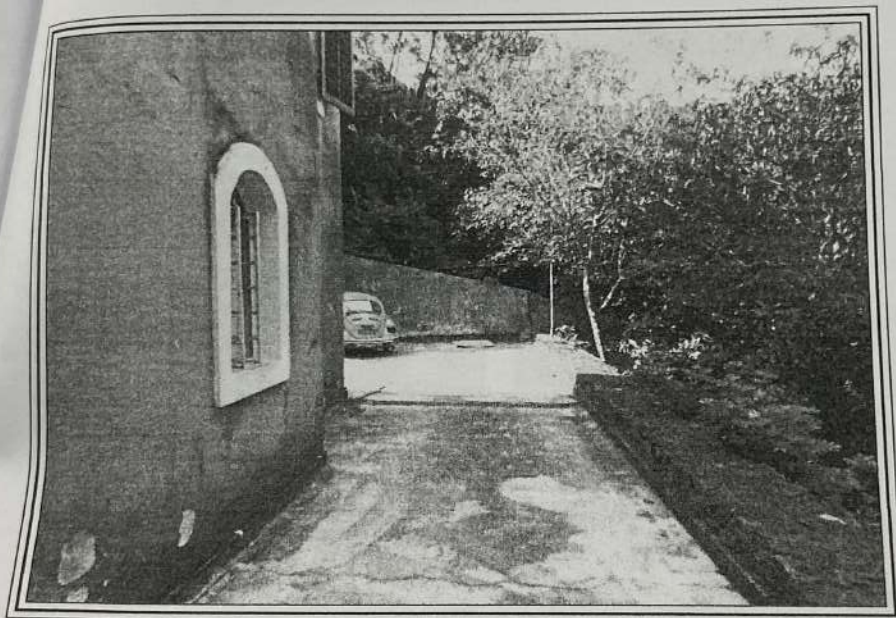


FOTO 16: Outro ângulo da pavimentação existente no entorno da edificação principal do imóvel avaliando, na qual está estabelecida a pousada.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

185
g

1044
2

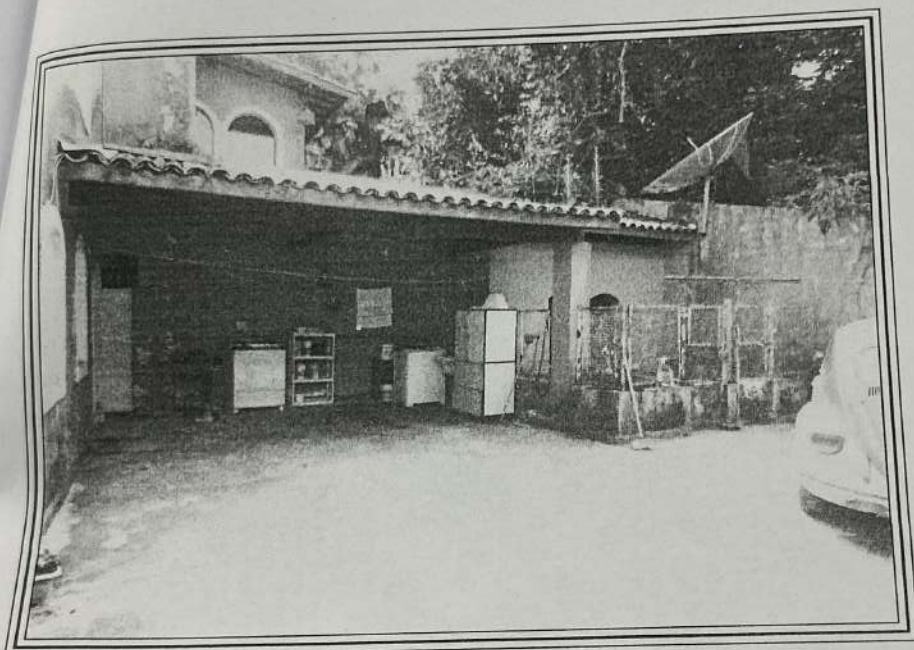


FOTO 17: Outro ângulo da pavimentação existente no entorno da edificação principal do imóvel avaliando, na qual está estabelecida a pousada.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

286
9

1045
2



FOTO 18: Detalhe do canil existente contíguo à edificação principal em que está estabelecida a pousada.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

187
✓

1046
R

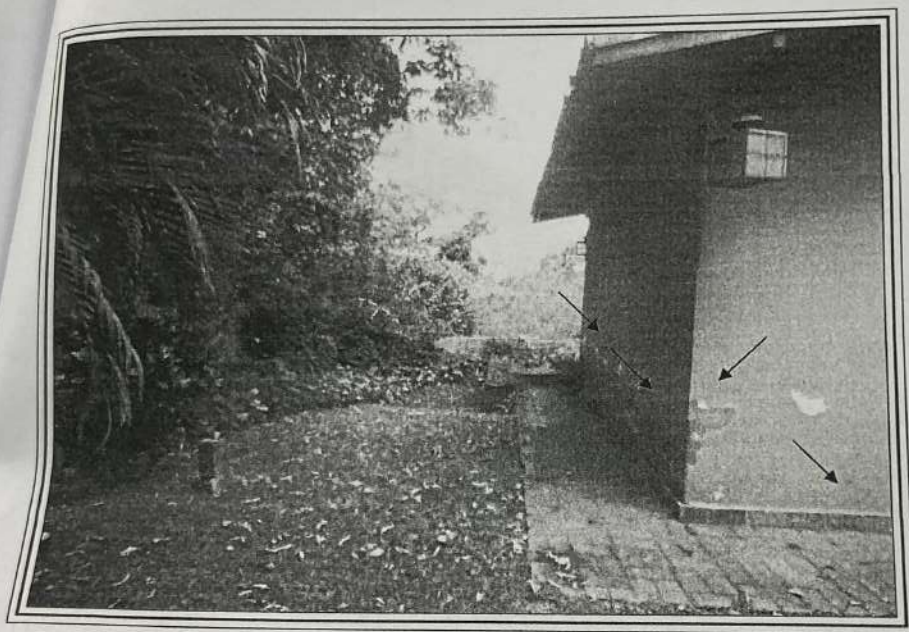


FOTO 22: Outro ângulo da fachada de fundos da edificação principal, notando-se as manchas de umidade na base das paredes, devido à infiltração por capilaridade.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

288
g

1048
2

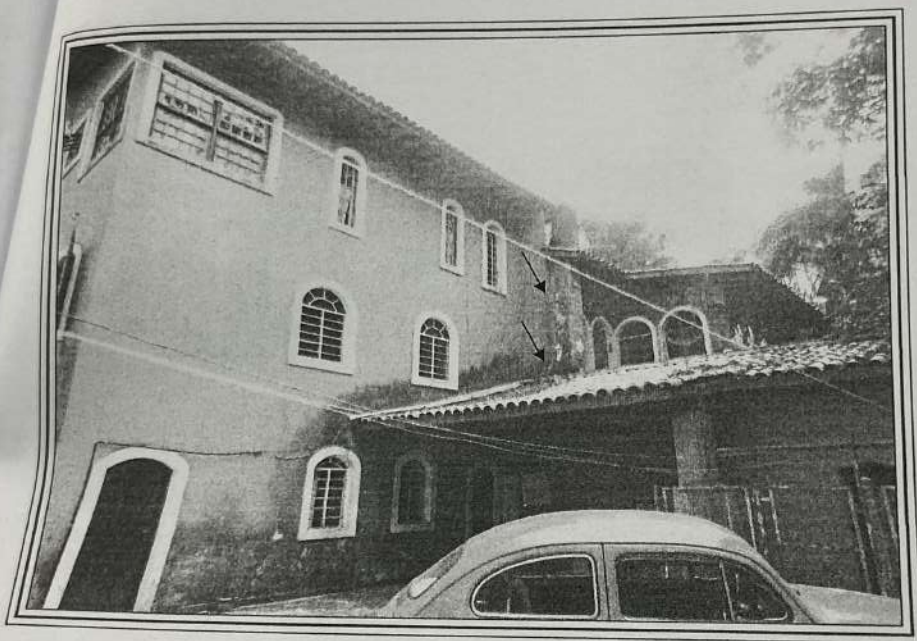


FOTO 19: Vista parcial da fachada de fundos da edificação principal, notando-se as manchas de umidade pela infiltração existente ao longo do duto da chaminé.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

189

9

1048

2

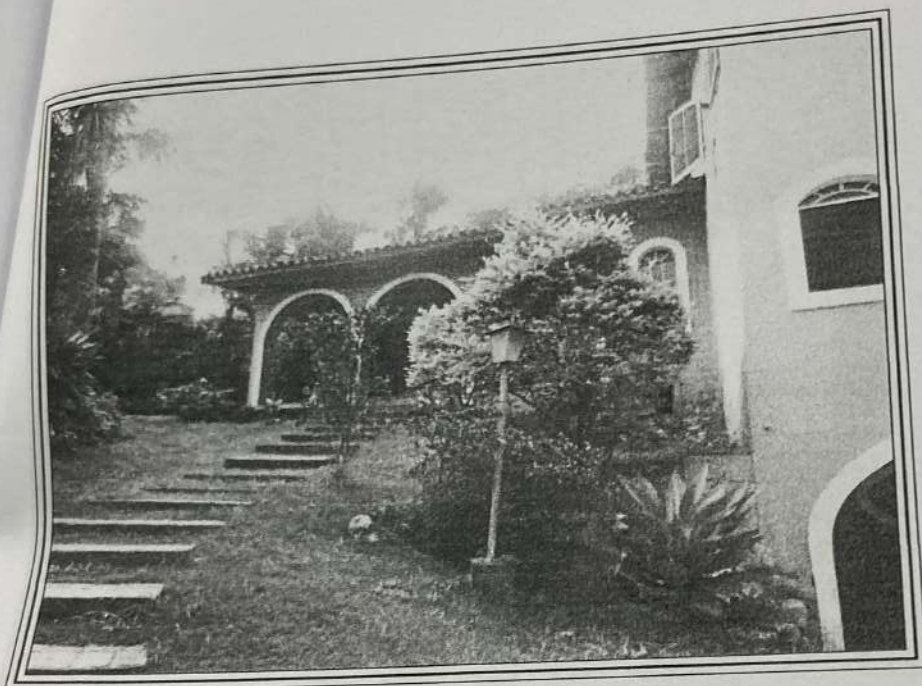


FOTO 20: Outro ângulo da edificação principal, notando-se o hall social de acesso ao seu interior no alto da escada rústica.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

RO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

290
9

1049
x

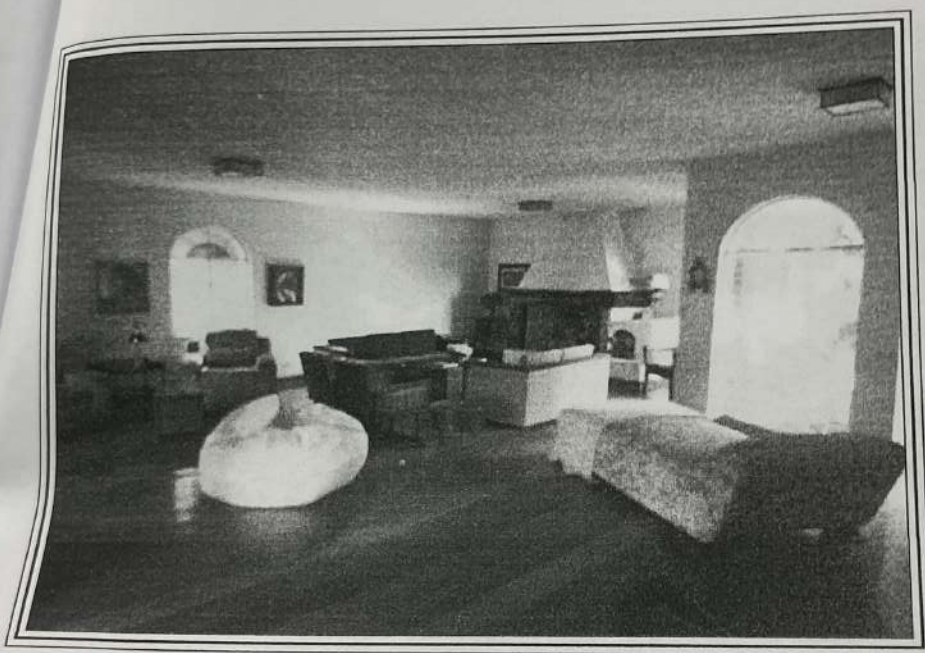


FOTO 24: Vista parcial da sala de estar e convivência existente na edificação principal.

291
9

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

1051
2

OUTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 21: Outro ângulo da parte da edificação principal em que está o hall social de acesso ao seu interior.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

AVENIDA CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

192
g

1051
R

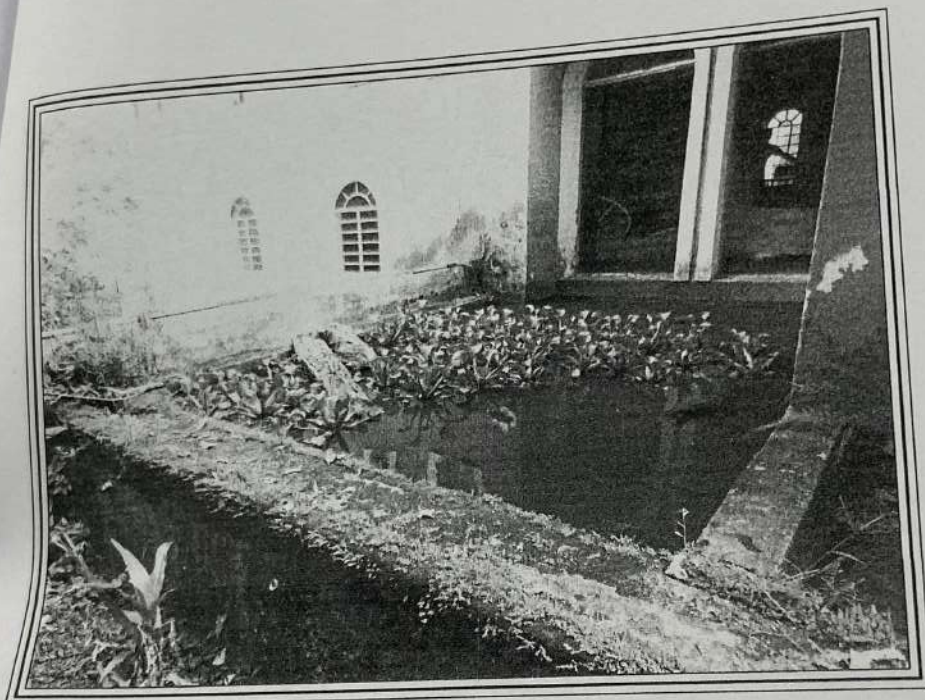


FOTO 23: Detalhe do tanque para peixes existente na parte de fundos da edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

AV. CARLOS CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

193
✓

105
7

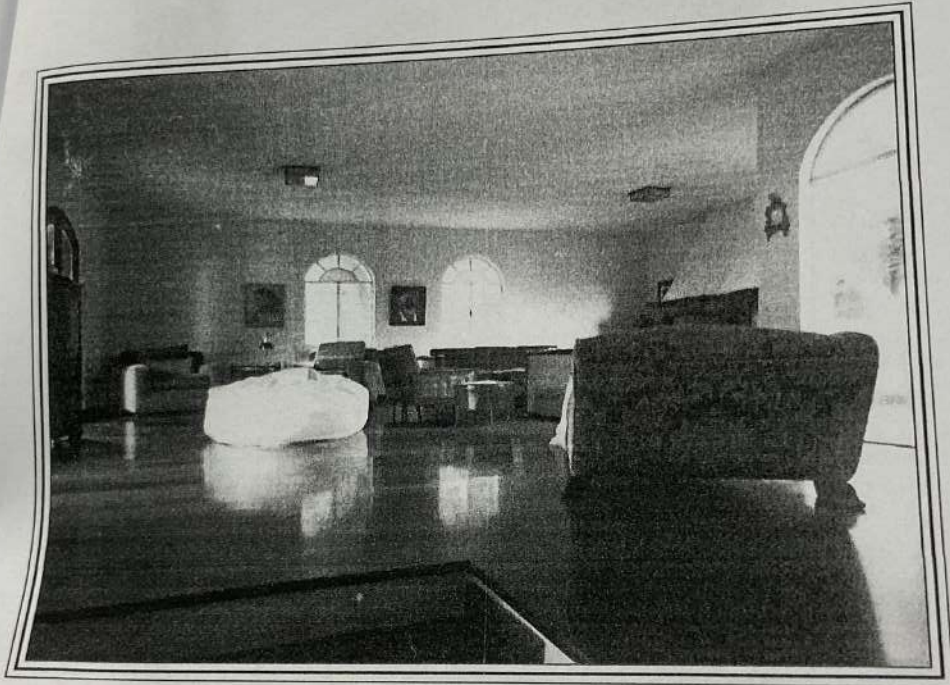


FOTO 25: Outro ângulo da sala de estar e convivência existente na edificação principal do imóvel avaliando.

194
9

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1053
24

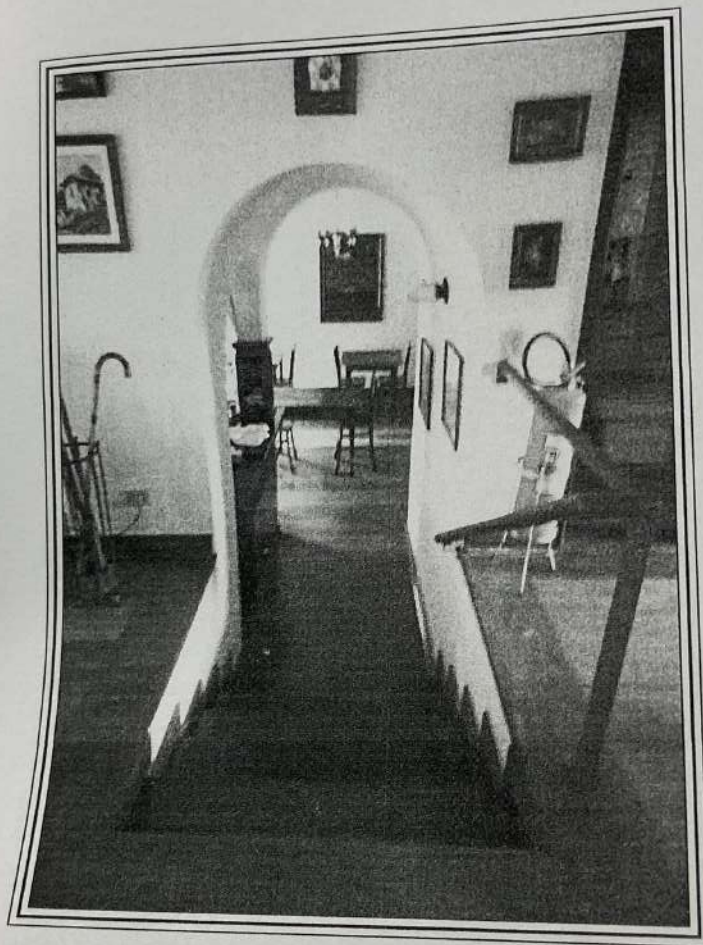


FOTO 26: Detalhe da escada de acesso ao pavimento intermediário existente na edificação principal do imóvel avaliando.

995
9/

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

105
8

AV. CARLOS CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

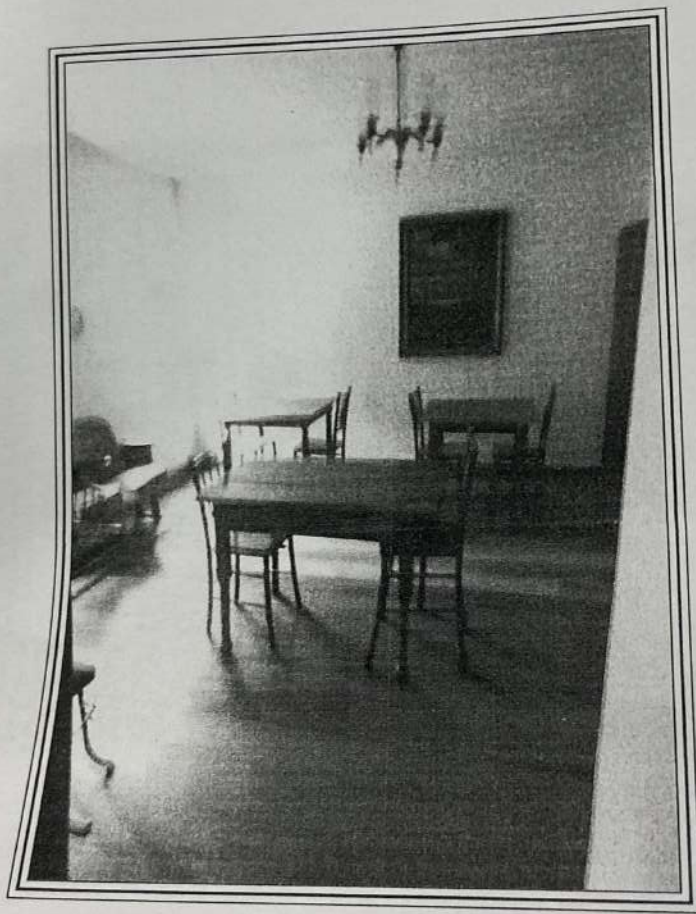


FOTO 27: Vista parcial da outra sala da edificação principal, utilizada como sala de almoço da pousada estabelecida no imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

996 468
2 4

AV. CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

105
2

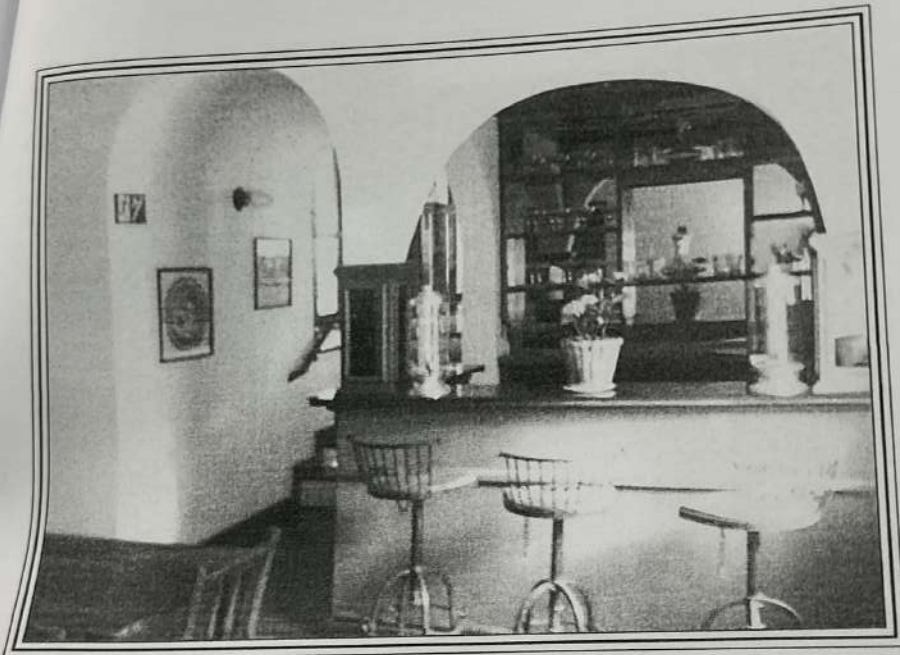


FOTO 28: Outro ângulo da sala enfocada na foto anterior.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

197
9

1056
R

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

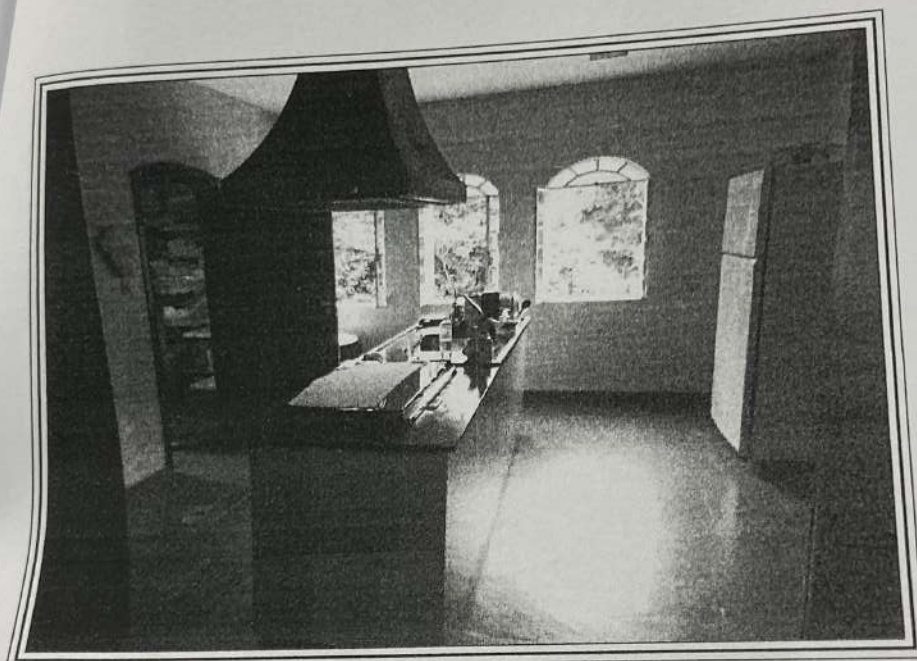


FOTO 31: Detalhe da cozinha existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

198
g

105
x

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

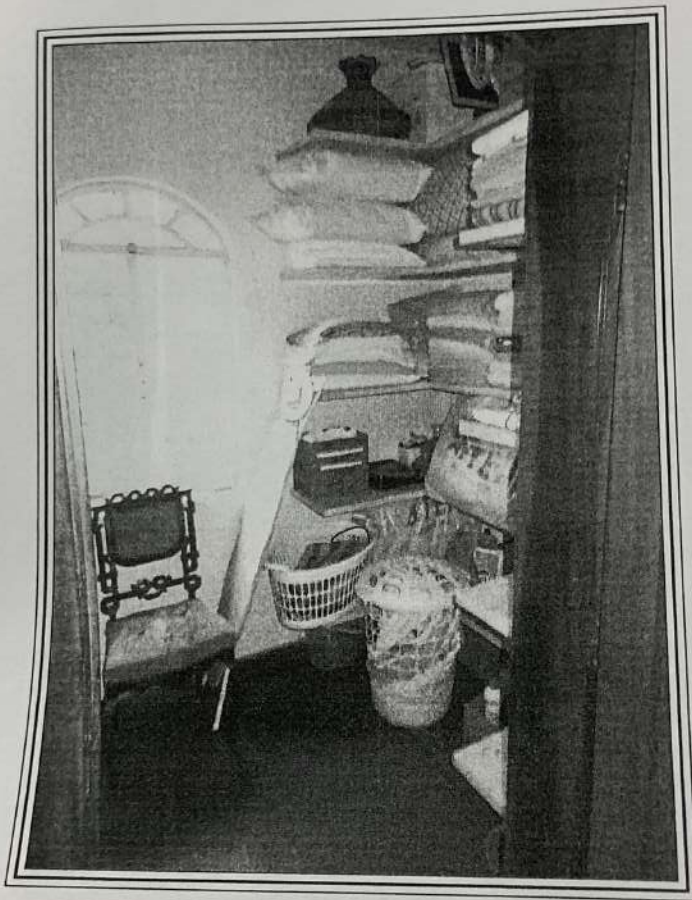


FOTO 30: Detalhe da despensa existente junto à cozinha da edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

199
E

1058
2

ROSTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

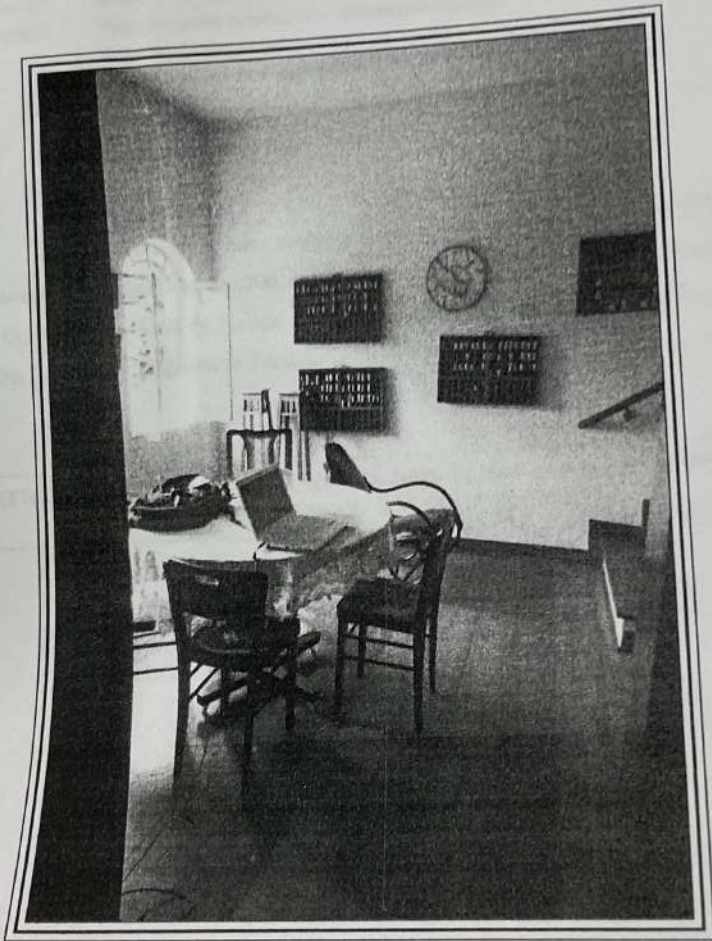
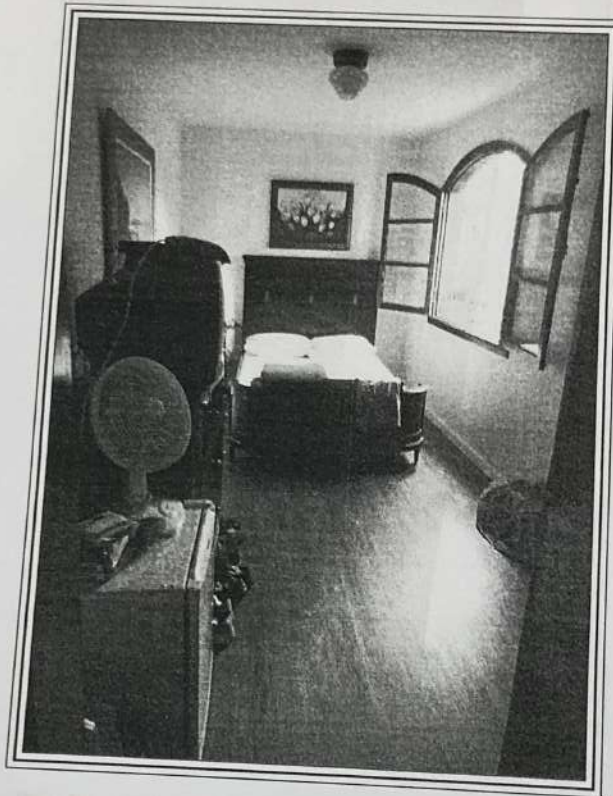


FOTO 31: Detalhe de outra sala existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

2000
9/2

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



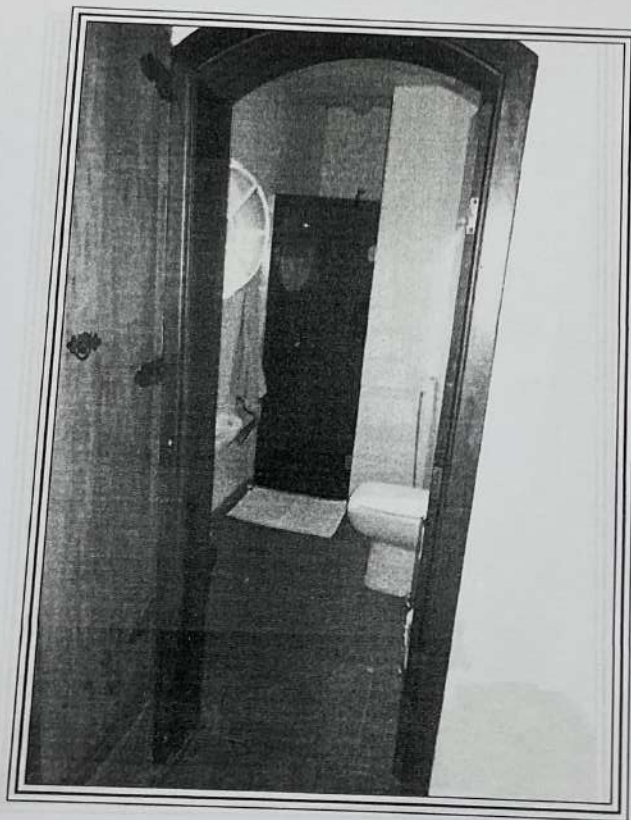
1059
2

FOTO 32: Vista parcial do dormitório da primeira suíte existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

201
9

A MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



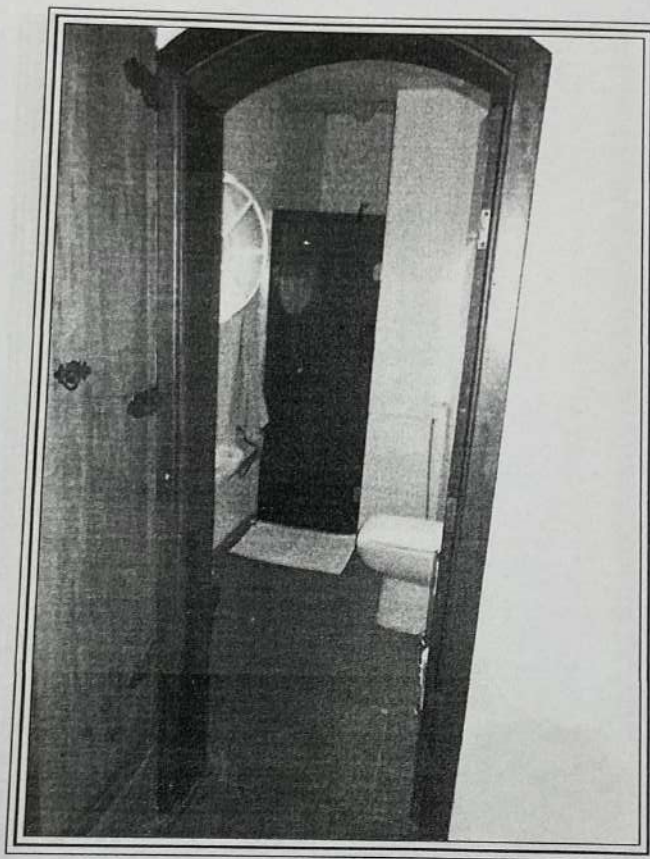
1060
2

FOTO 33: Detalhe do banheiro da primeira suite existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

201
9

A MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



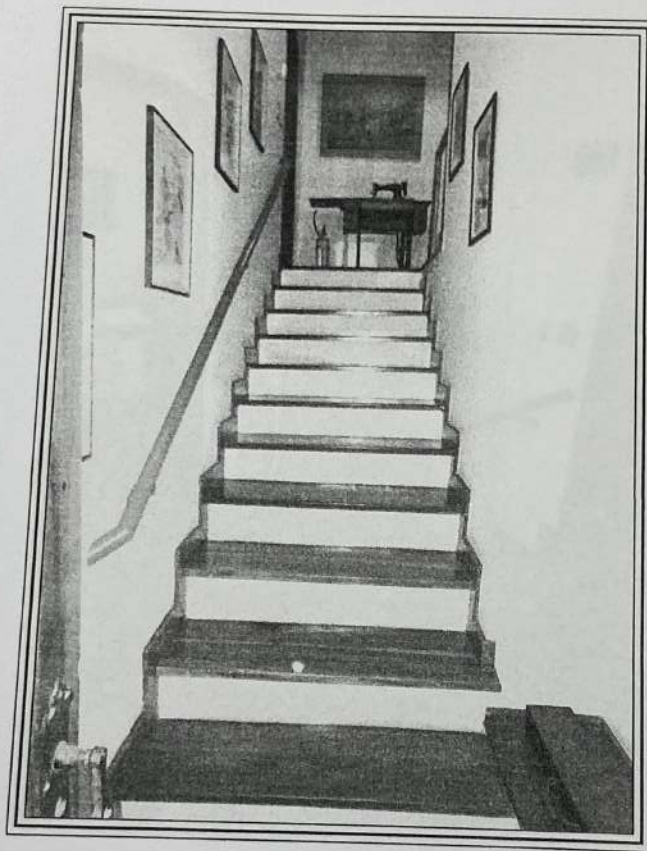
1060
2

FOTO 33: Detalhe do banheiro da primeira suíte existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

202
9

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



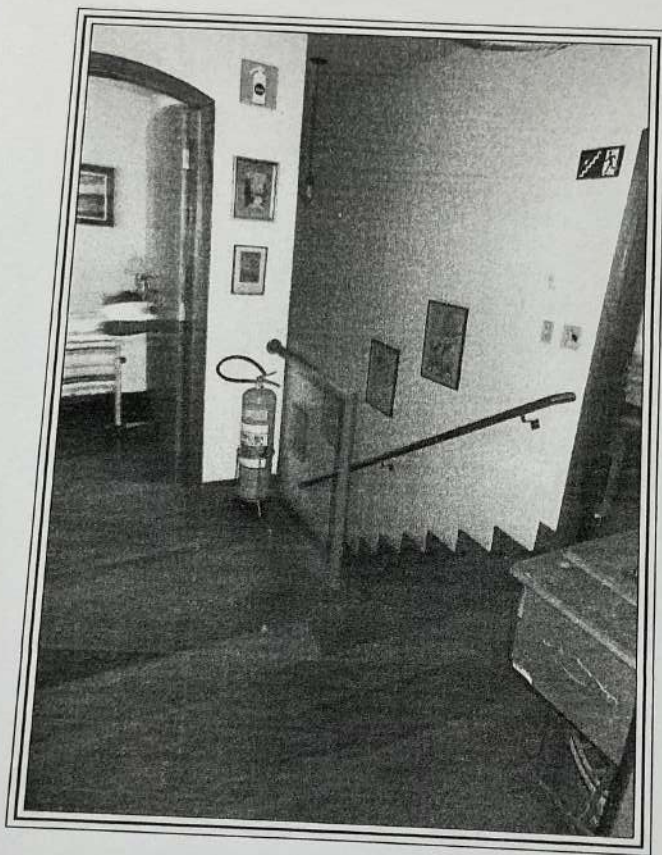
1061
2

FOTO 34: Detalhe da escada de acesso ao pavimento superior da edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

203
9



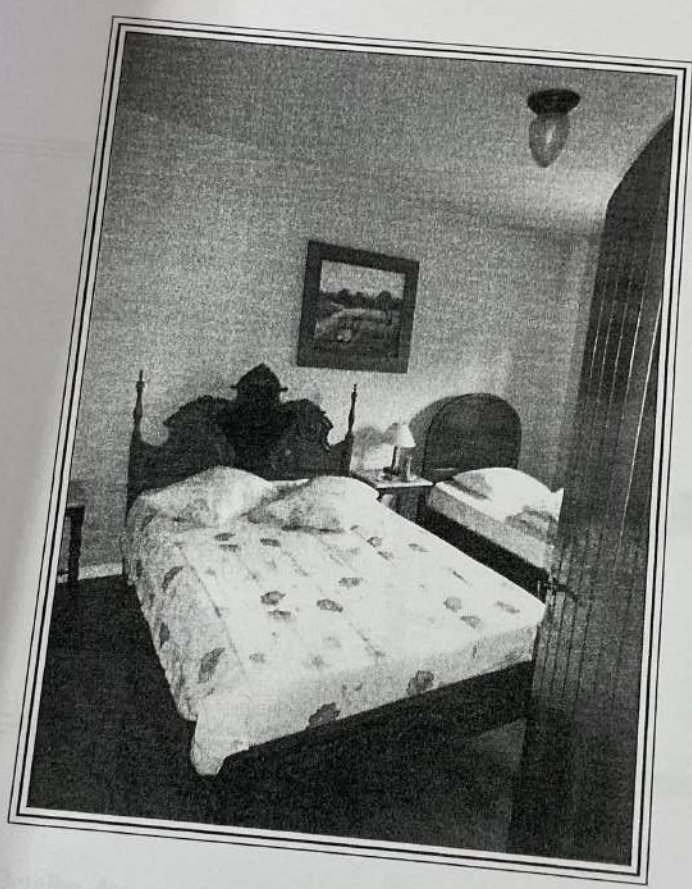
1062
7

FOTO 35: Detalhe do hall de distribuição do pavimento superior da edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

204
G

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



1063
R

FOTO 36: Vista parcial do dormitório da segunda suíte existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

205
9

1064
20

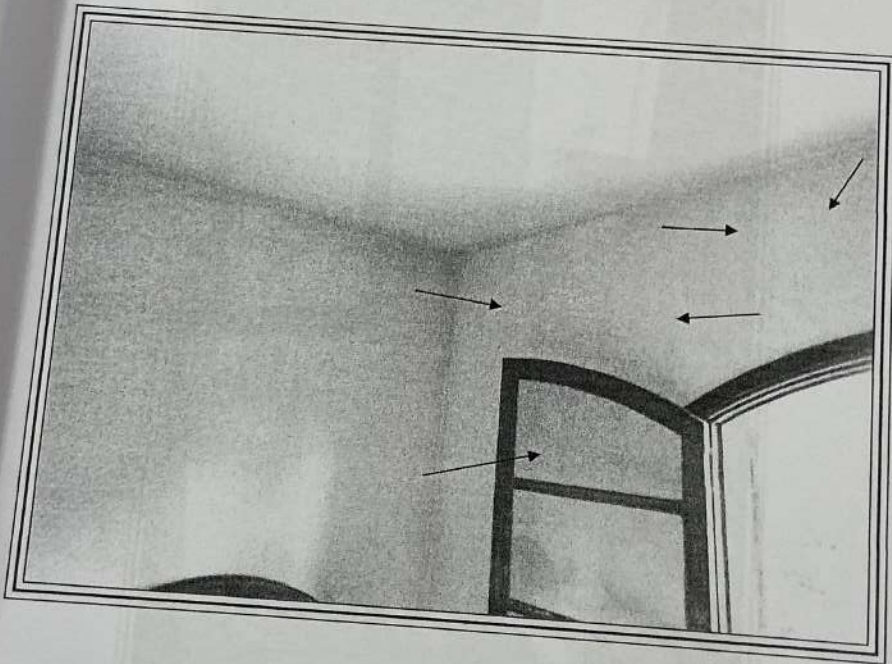


FOTO 37: Detalhe das paredes do dormitório da segunda suite, notando-se as manchas de infiltração existentes.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

206
9/

1065
2

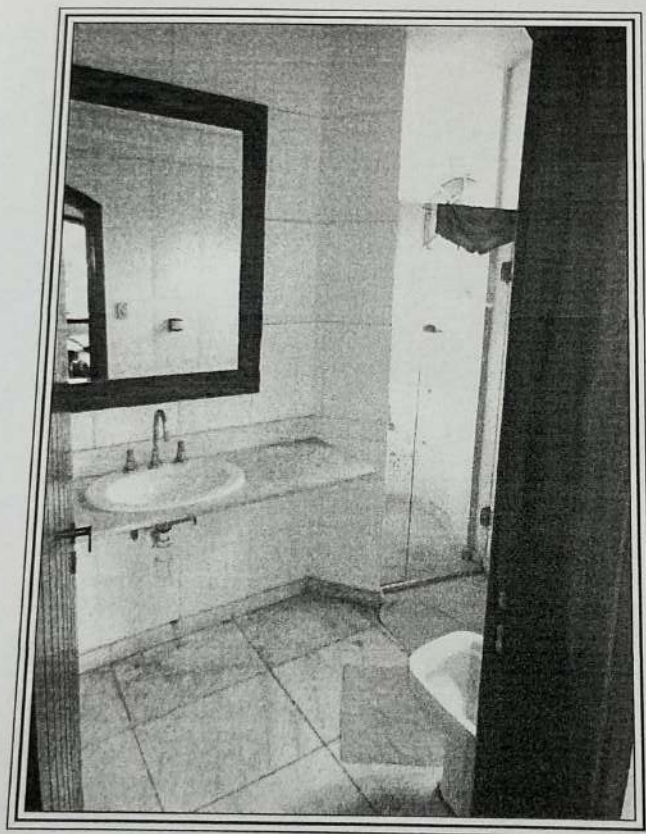


FOTO 38: Detalhe do banheiro da segunda suíte existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

207
9

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1066
2

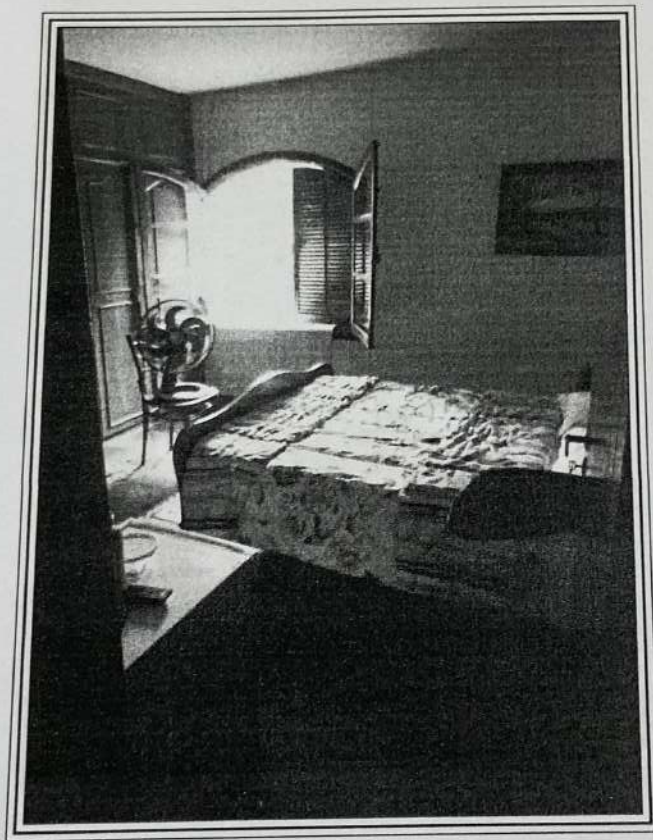


FOTO 39: Vista parcial do dormitório da terceira suite existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

208
9
✓

1067
2

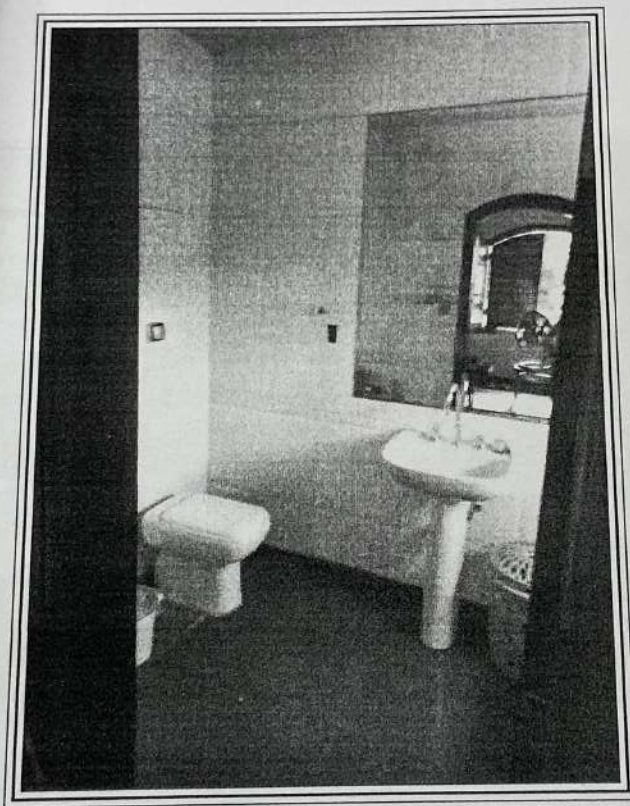


FOTO 40: Detalhe do banheiro da primeira suíte existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

209
R

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1068
R

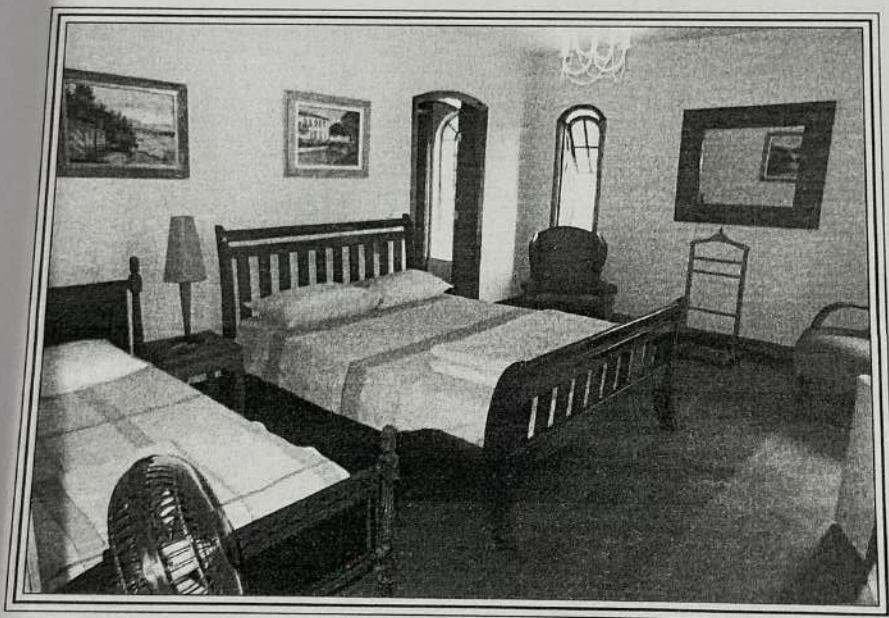


FOTO 41: Vista parcial do dormitório da quarta suíte existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

210
g

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1069
R

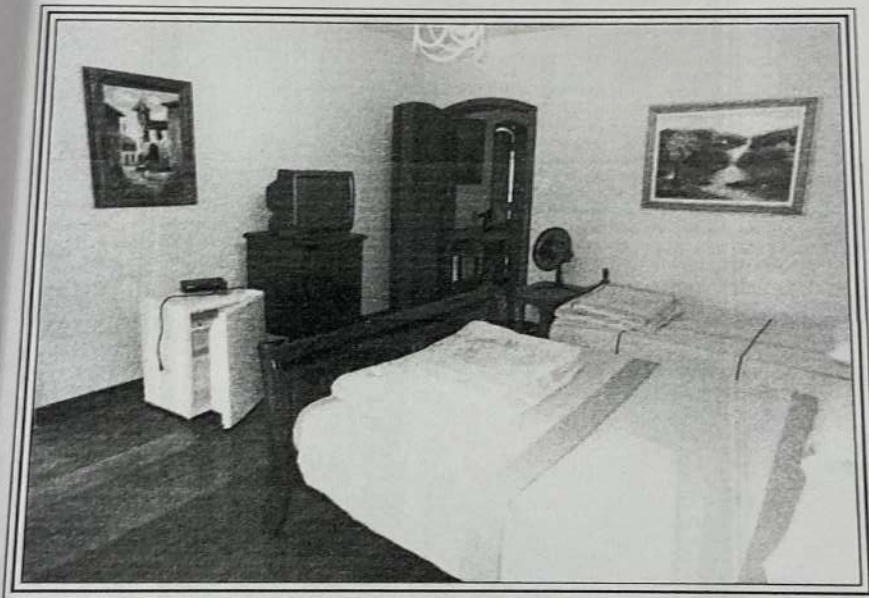
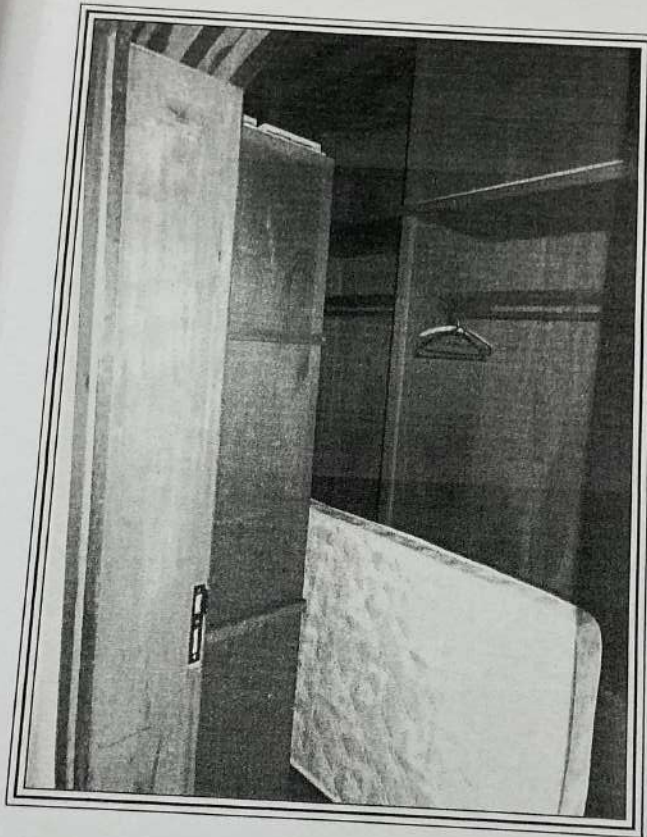


FOTO 42: Outro ângulo do dormitório da quarta suíte existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

277
9

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



1070
2

FOTO 43: Detalhe do closed existente na quarta suíte da edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

212
9

1041
2

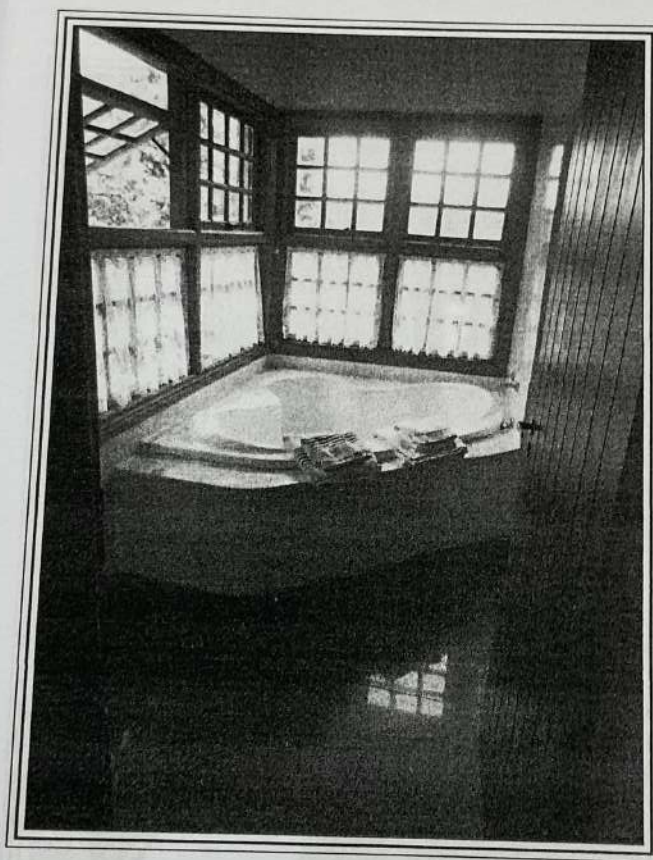


FOTO 44: Detalhe do banheiro da quarta suíte existente na edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

213
9

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1072
2

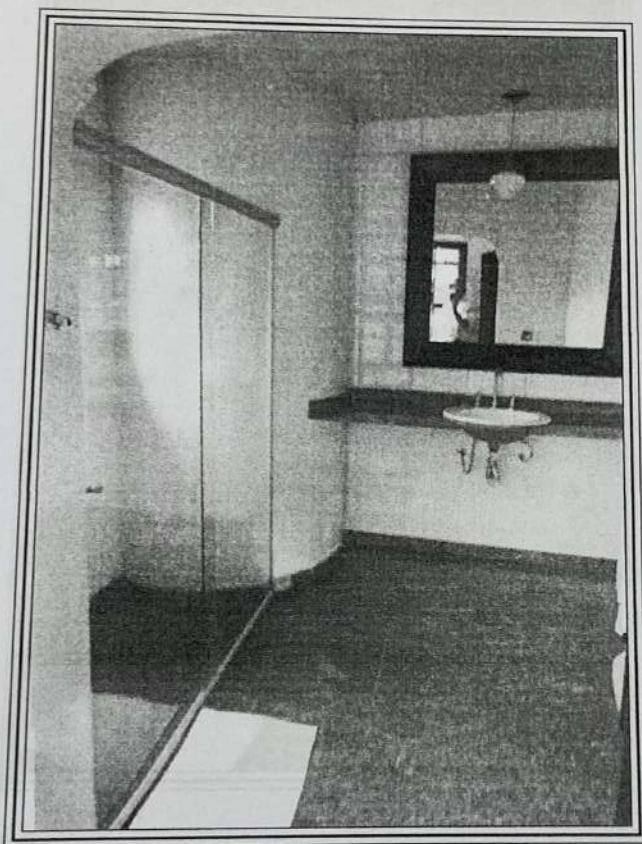
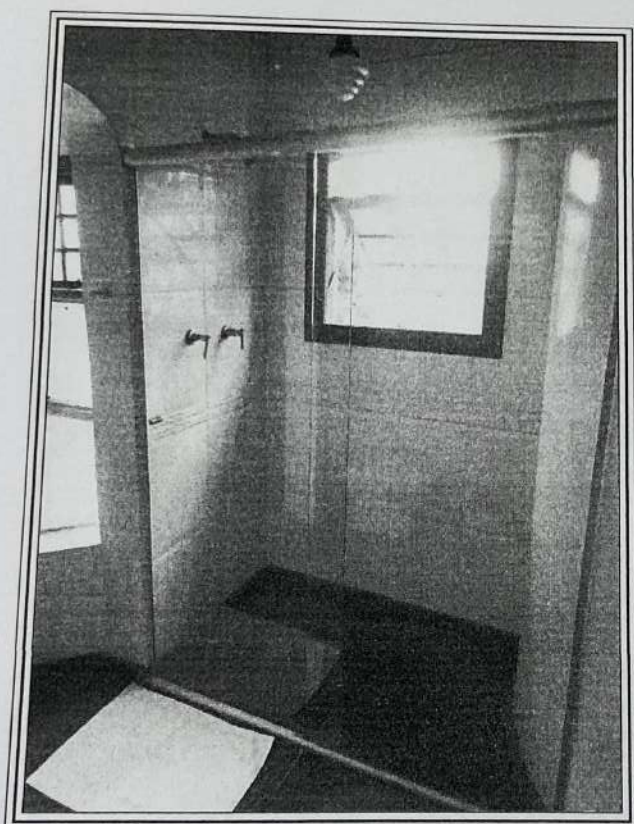


FOTO 45: Outro ângulo do banheiro da quarta suite.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

214
9

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



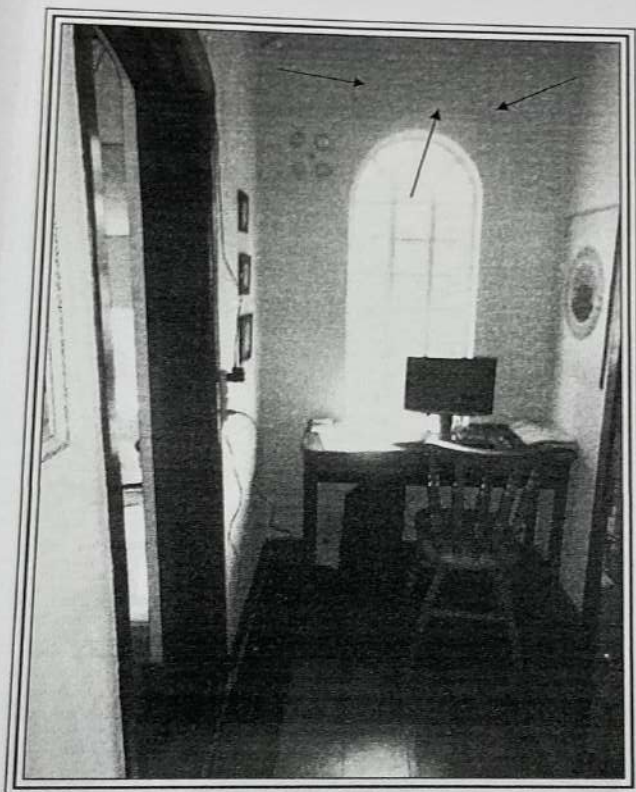
1073
2

FOTO 46: Outro ângulo do banheiro da quarta suíte.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

215
P

IAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



1074
7

FOTO 47: Detalhe do cômodo contíguo à sala da edificação principal do imóvel avaliando, notando-se as trincas existentes e manchas de umidade existentes nas paredes.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

216

9

10x5
9

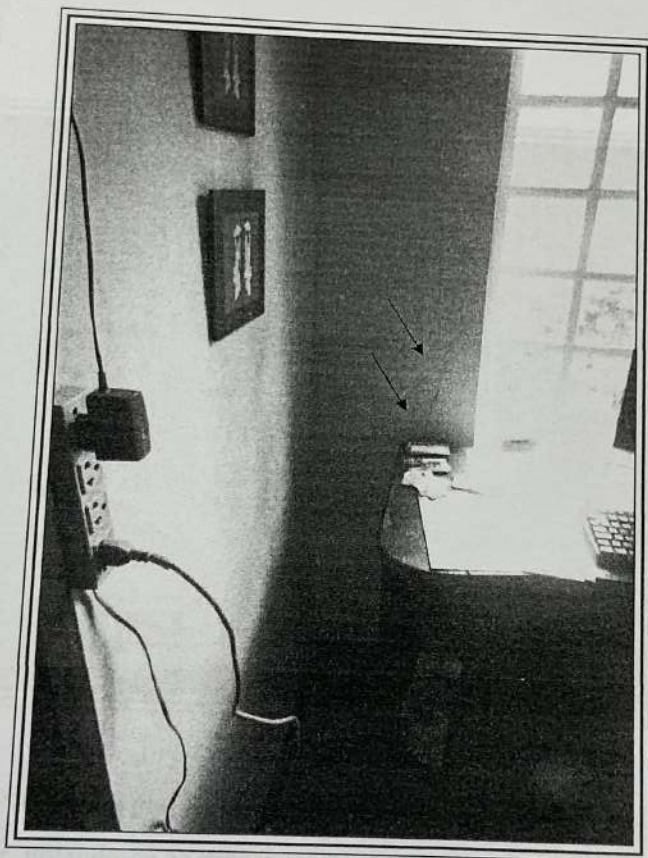


FOTO 48: Outro ângulo do cômodo enfocado na foto anterior, notando-se as trincas na parede, típicas de recalque de estrutura.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

217
g

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

10/16
2

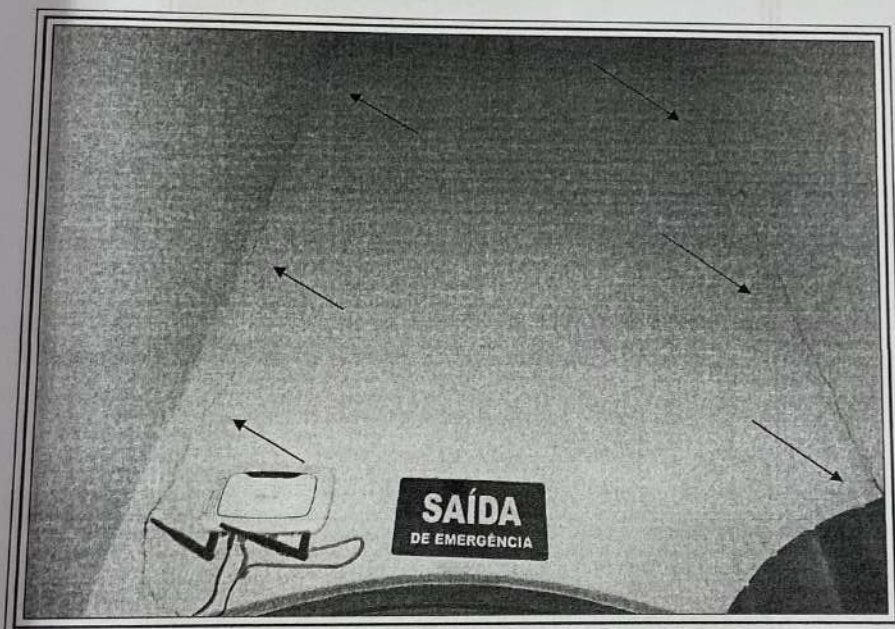


FOTO 49: Detalhe da parte superior das paredes do cômodo focado na foto anterior, notando-se as trincas existentes, típicas de recalque de estrutura.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

278
8

1048
2

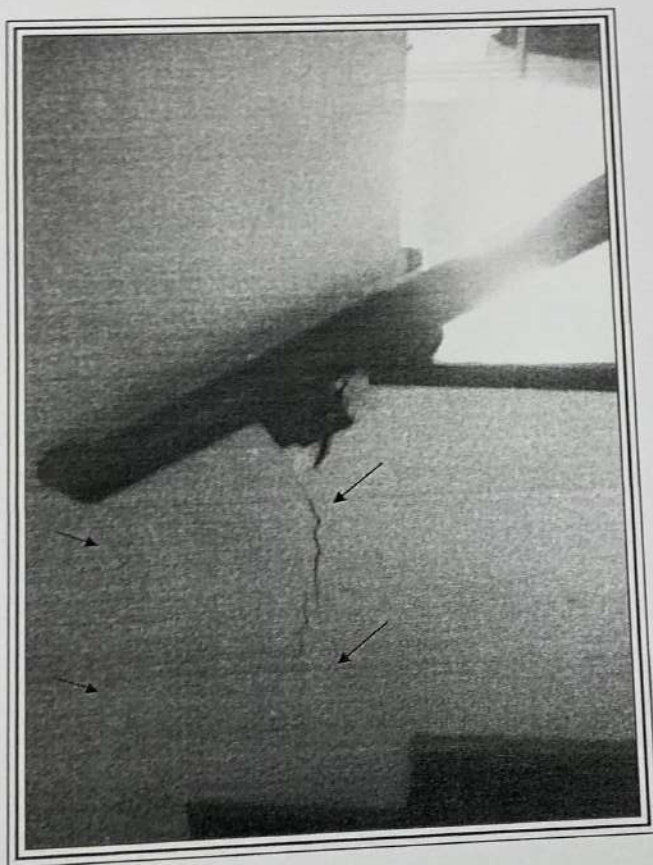


FOTO 50: Detalhe de outras trincas existentes nas paredes do cômodo en-
focado nas fotos anteriores.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

219
✓

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

10/88
2



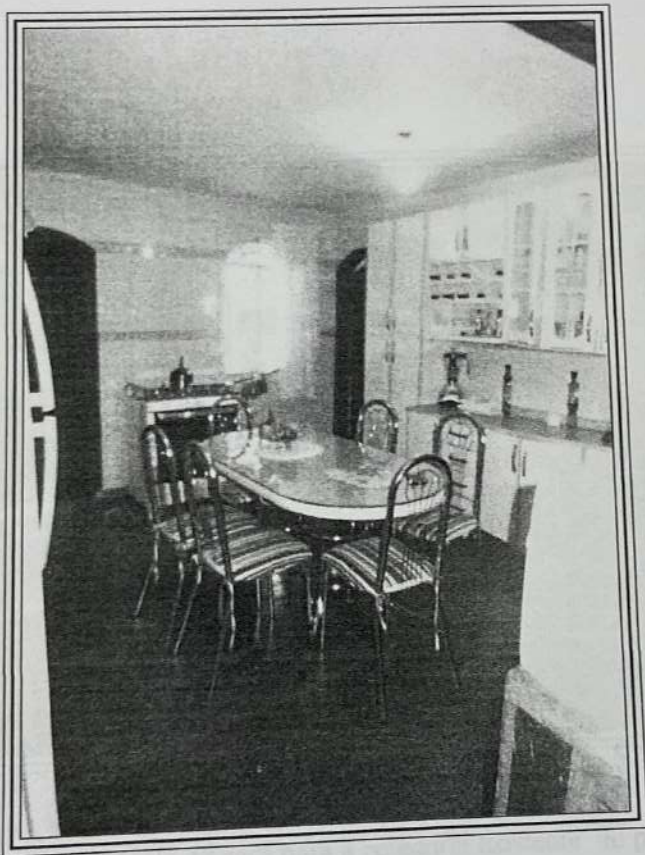
FOTO 46: Detalhe da escada de acesso ao pavimento inferior, no qual existe uma residência adaptada para zeladoria.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

220

✓

LAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



1049
24

FOTO 51: Detalhe do local em que existia uma área de serviço e lavanderia da edificação principal, a qual foi adaptada como cozinha da casa para a zeladoria do imóvel avaliando.

221
F

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



FOTO 52: Detalhe da sala da casa para a zeladoria existente no pavimento inferior da edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

222
9

1081
x

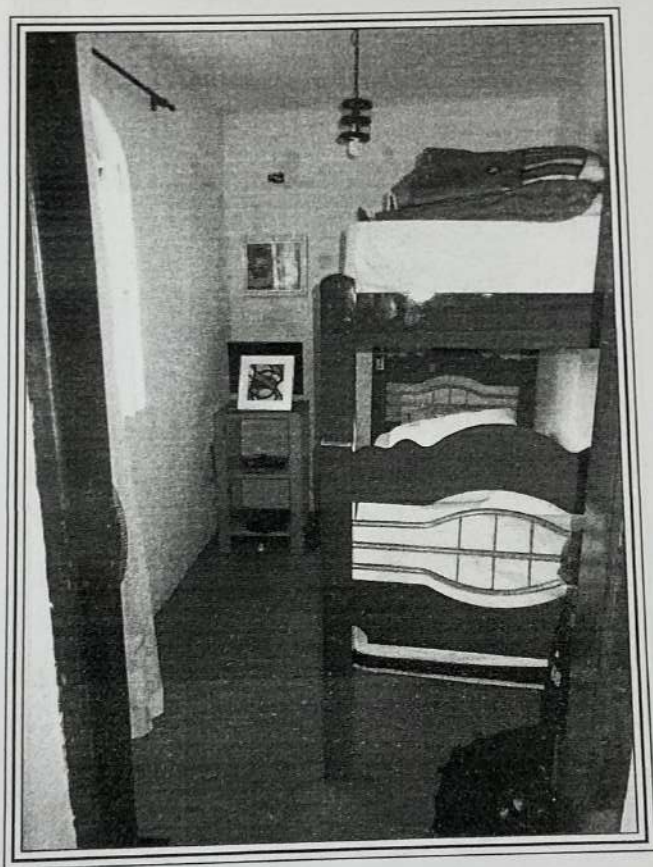


FOTO 53: Detalhe do primeiro dormitório da casa para a zeladoria existente no pavimento inferior da edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

223

9

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1082
R

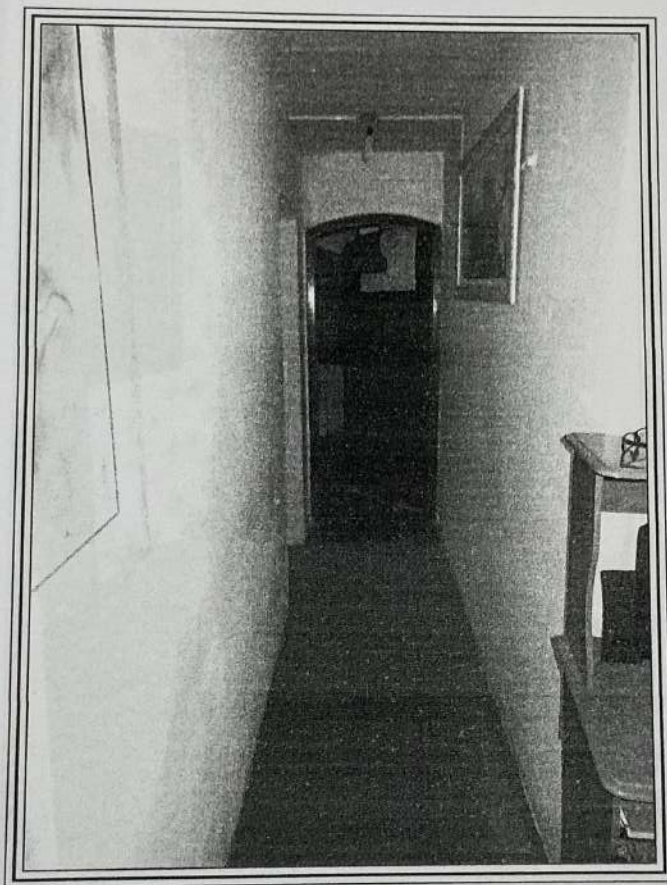


FOTO 54: Detalhe do corredor de distribuição da casa para a zeladoria existente no pavimento inferior da edificação principal do imóvel avaliando..

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

224
9

1083
R

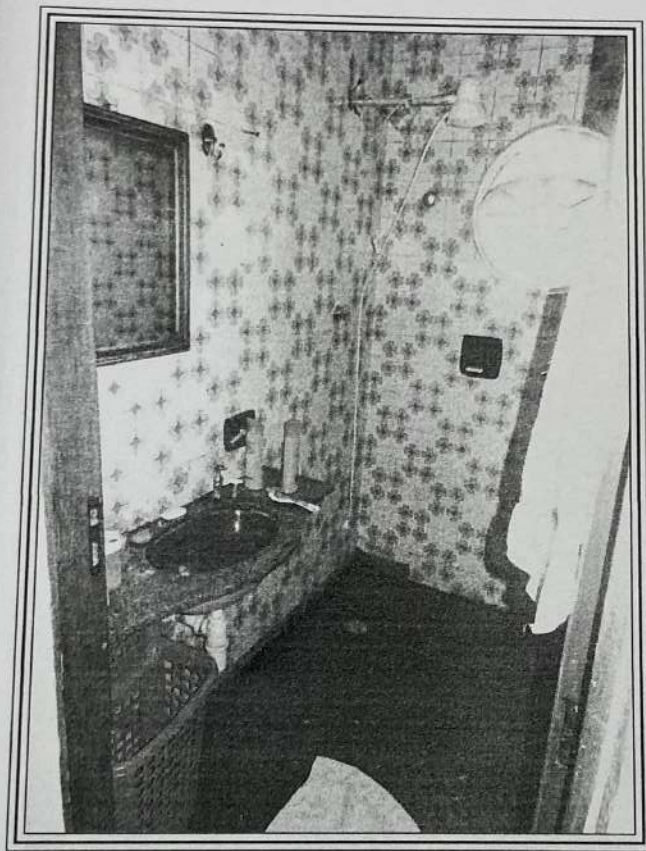


FOTO 55: Detalhe do banheiro da casa para a zeladoria existente no pavimento inferior da edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

225
9

1084
2

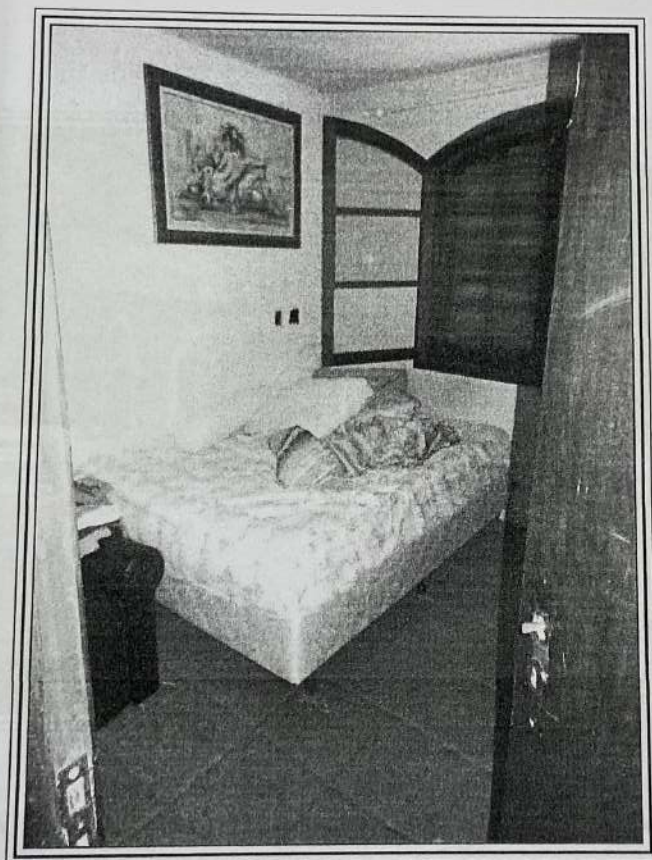


FOTO 56: Detalhe do segundo dormitório da casa para a zeladoria existente no pavimento inferior da edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

226
9

1085
7



FOTO 57: Vista da edificação em que está a área de churrasqueira e a sauna existentes no imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

227
9

1086
2

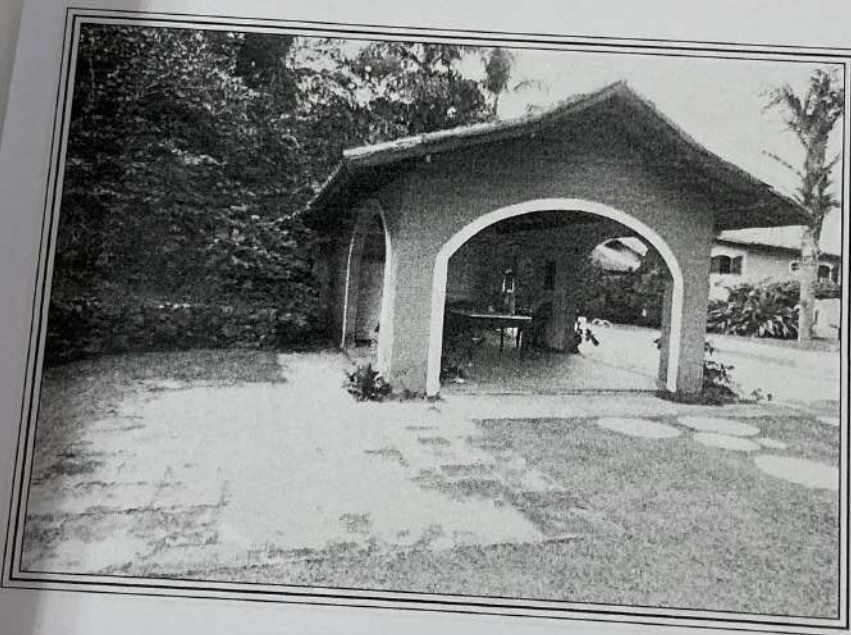


FOTO 58: Outro ângulo da edificação em que está a área de churrasqueira e a sauna existentes no imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

228
9

1087
7

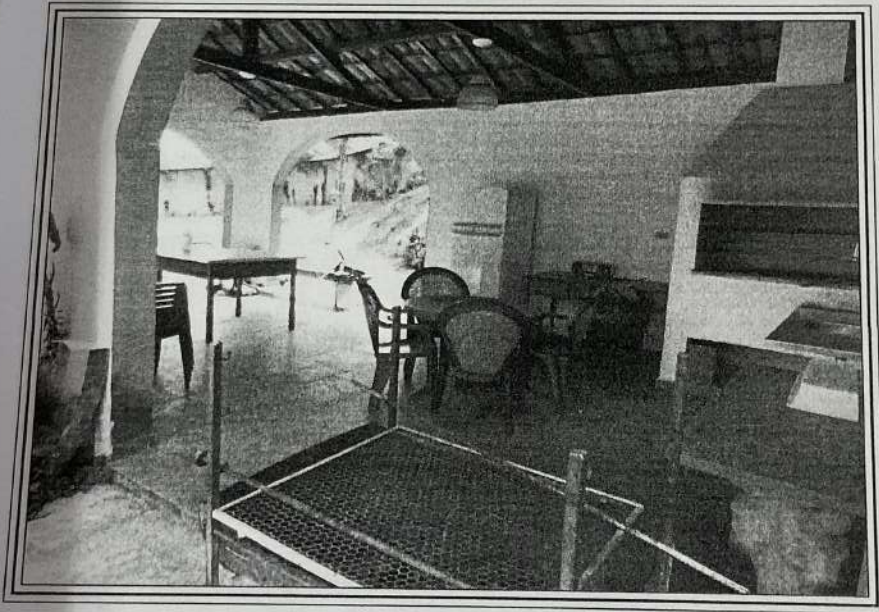


FOTO 59: Vista parcial da área de churrasqueira.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

229

F

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1088

F

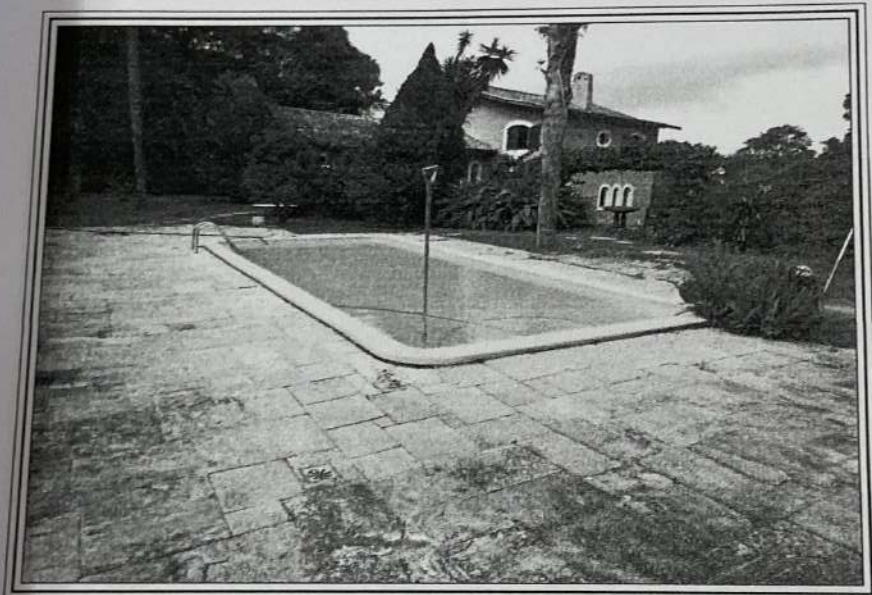


FOTO 60: Vista parcial da área pavimentada no entorno da piscina.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

230
g

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1089
r

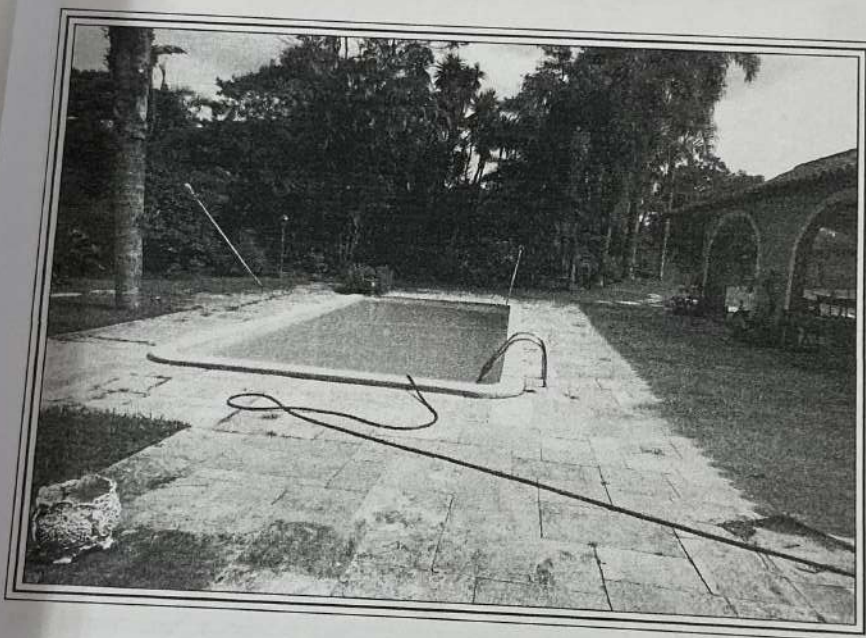


FOTO 61: Outro ângulo da piscina, notando-se a área pavimentada no seu entorno.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

231
9/

1090
7

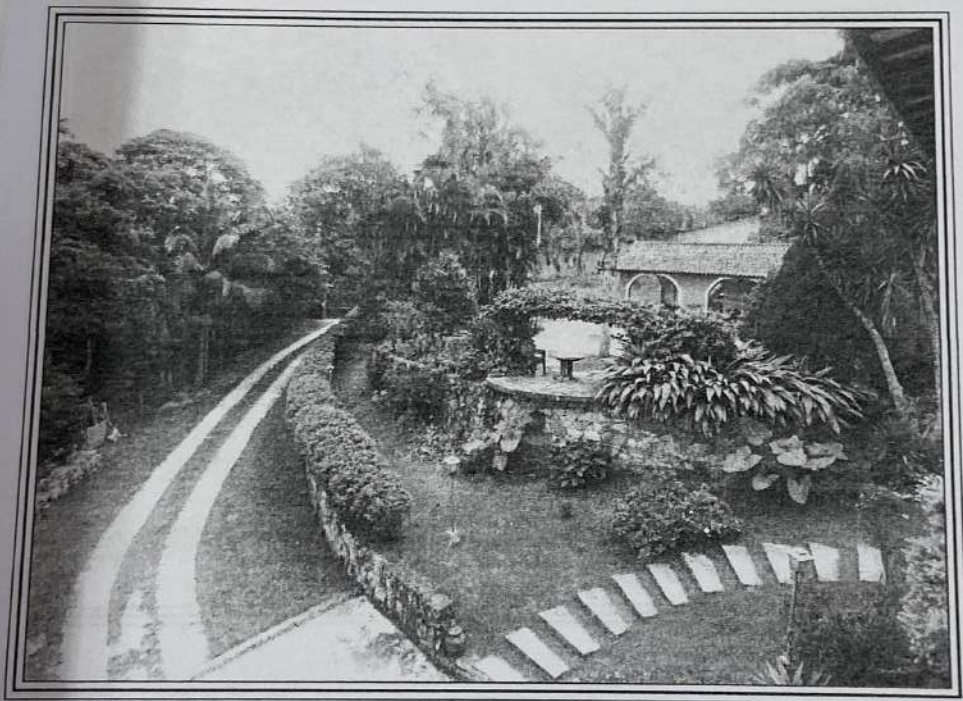


FOTO 62: Vista parcial da área plana do terreno do imóvel avaliando, na qual estão as edificações existentes.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

231
9/

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1090
7

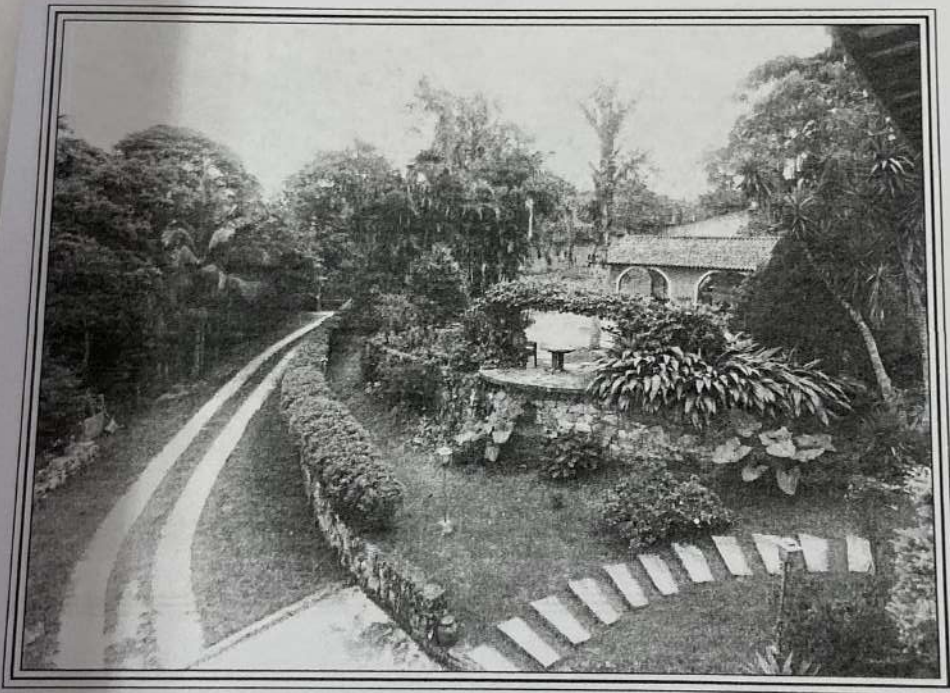


FOTO 62: Vista parcial da área plana do terreno do imóvel avaliando, na qual estão as edificações existentes.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

232

g

1091
2

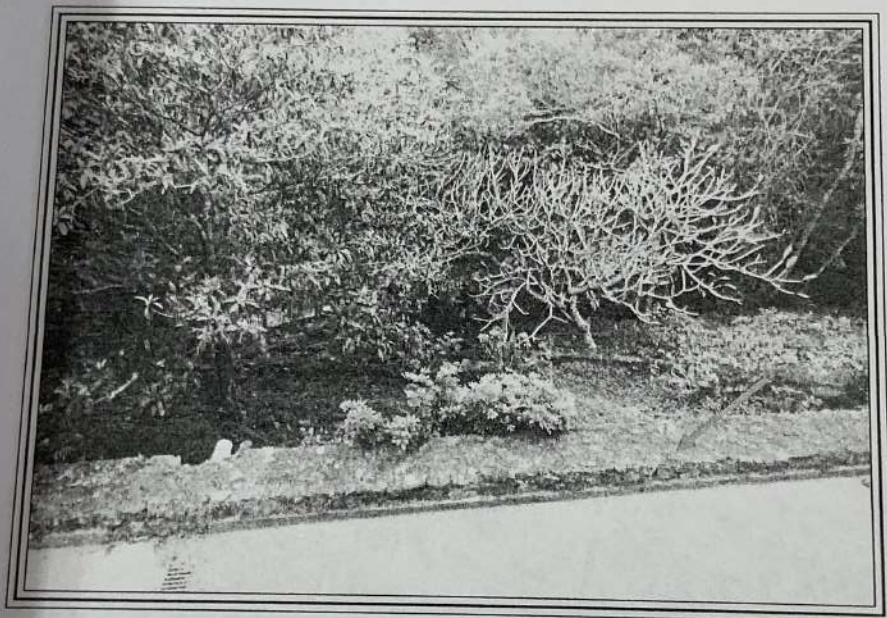


FOTO 63: Vista parcial da área do terreno que possui declive acentuado, a qual está coberta por mata nativa, notando-se o muro que a delimita da parte plana do terreno do imóvel avaliando, onde apontado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

233

9/

1092
R

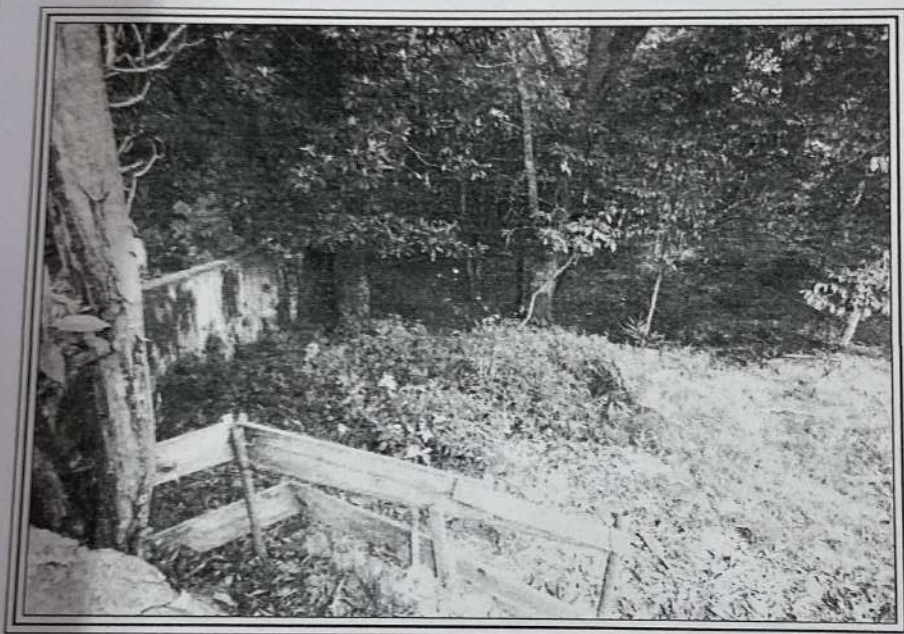


FOTO 64: Outro ângulo da área do terreno que possui declive acentuado, a qual está coberta por mata nativa.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

234
9

1093
2



FOTO 65: Outro ângulo da área do terreno que possui declive acentuado, a qual está coberta por mata nativa.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

235

9

1094
2

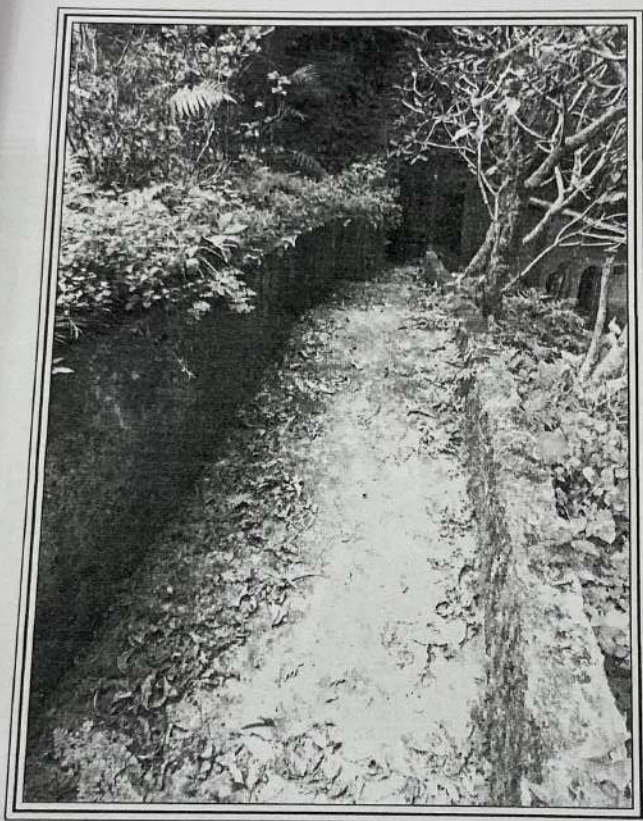


FOTO 66: Detalhe do caminho existente ao longo da parte do terreno com declive acentuado, coberto por mata nativa.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

236
9

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1095
2

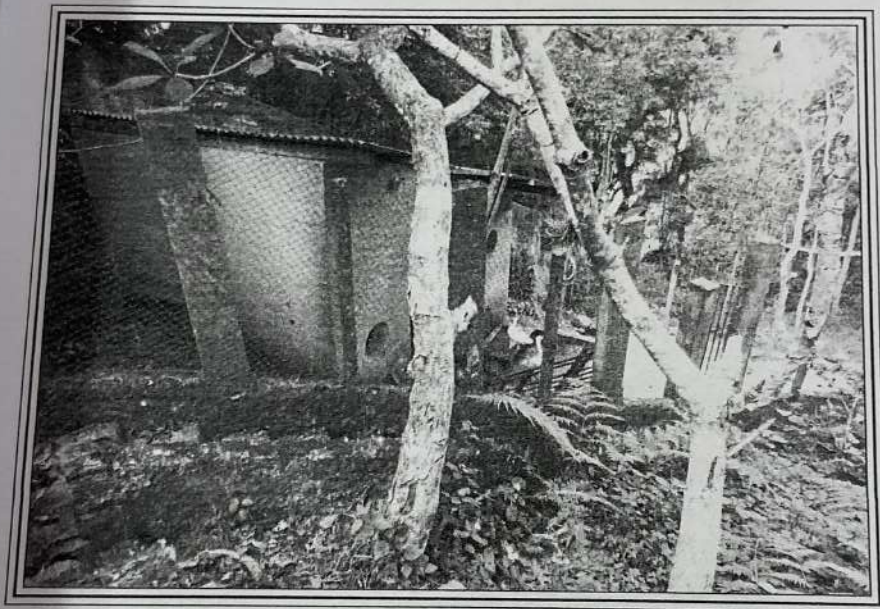


FOTO 67: Vista parcial do galinheiro existente na parte do terreno com declive acentuado coberto por mata nativa.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

237
5

1096
2

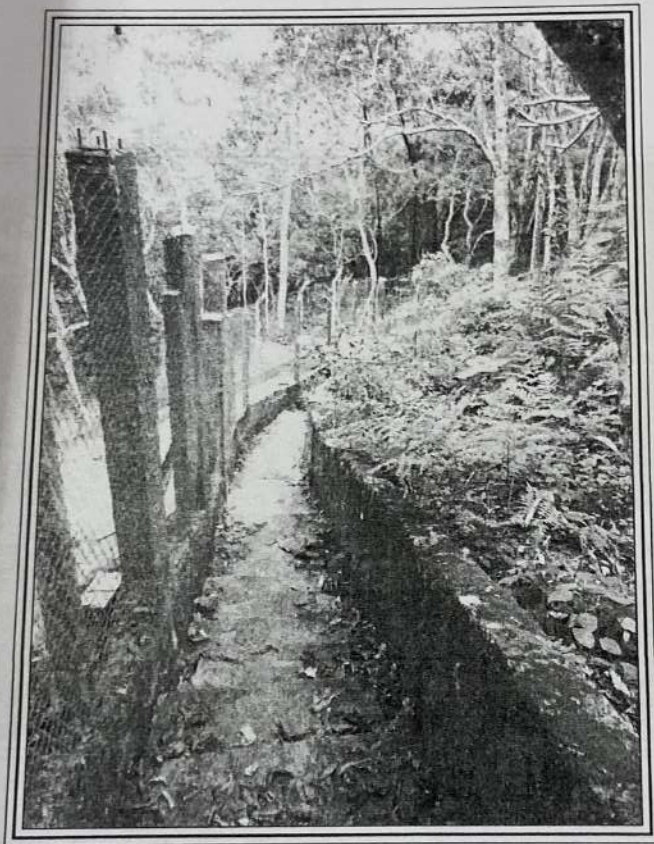


FOTO 68: Outro ângulo do caminho ao longo da área do terreno em declive acentuado coberta por mata nativa.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

238
9

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1097
2

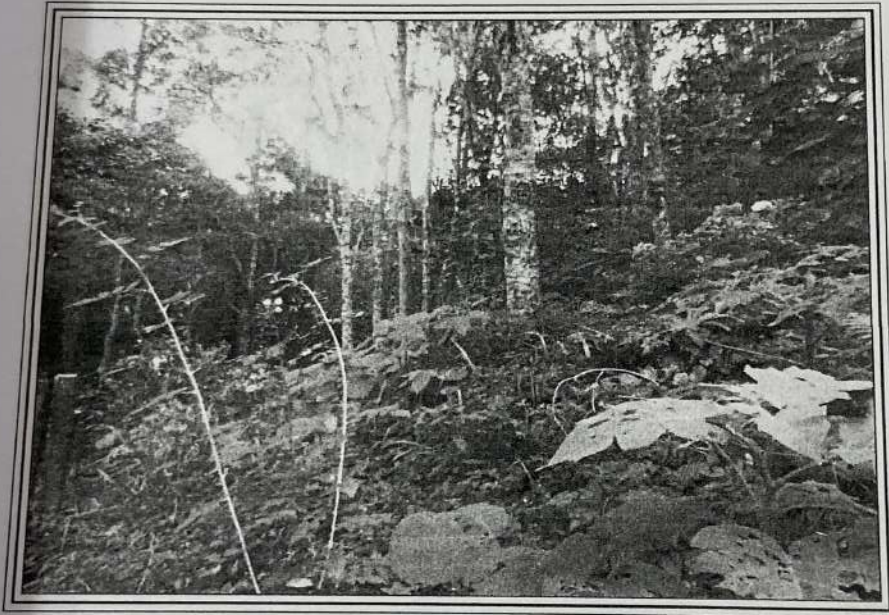


FOTO 69: Outro ângulo da área do terreno que possui declive acentuado, a qual está coberta por mata nativa.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

238
F

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1097
2



FOTO 69: Outro ângulo da área do terreno que possui declive acentuado, a qual está coberta por mata nativa.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

AV. CARLOS DE CARVALHO, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

239
f

1098
R

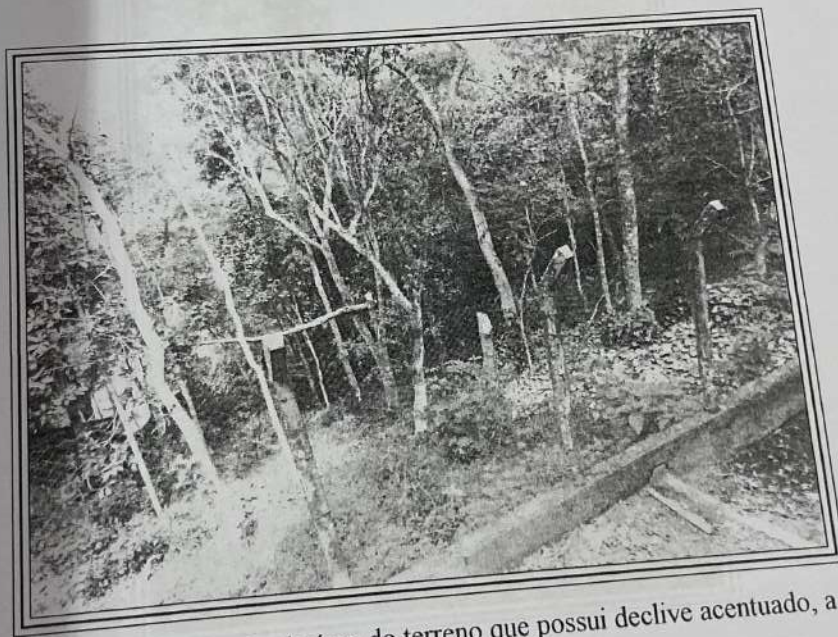


FOTO 70: Outro ângulo da área do terreno que possui declive acentuado, a qual está coberta por mata nativa.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

240

9

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



1099
2

FOTO 71: Outro ângulo da área do terreno que possui declive acentuado, a qual está coberta por mata nativa, notando-se no alto a edificação principal do imóvel avaliando.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

241
9

1100
2

CAPÍTULO IV



FOTO 72: Outro ângulo da área do terreno que possui declive acentuado, a qual está coberta por mata nativa.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

242
9/

STRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

CAPÍTULO - IV

1101
2

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

IV.1 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

VI.1.1 - METODOLOGIA

O presente trabalho tem seu desenvolvimento de acordo com o que rezam as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, as quais atendem às prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT - NBR 14653-2 de 2011.

Com base nas referidas Normas, toda a metodologia avaliatória será alicerçada em pesquisa imobiliária de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados/ofertados, as demais características e atributos que influenciem no valor do imóvel avaliando, a fim de definir o real e justo valor de mercado.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

STRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Serão descartados os elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada, uma vez que a utilização de "fatores de transposição" para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma que transações registradas em Cartórios serão descartadas, pelo fato de que os valores lançados no título raramente condizem com a realidade de mercado.

Ressalta o signatário o fato de haver escassez de elementos e a grande variação de valores das regiões estudadas, o que dificultou a obtenção de informações confiáveis.

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, representante da realidade imobiliária das regiões em que se situa o imóvel avaliando, o signatário se fundamentará no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**, onde foram analisados: dados de 06 (seis) elementos, todos situados na mesma região geoeconômica:

Elemento 01:

- Localização: Rua Vereda das Hortênsias, altura do nº 300
- Área Terreno: 2.000,00m²
- Valor Total: R\$ 300.000,00
- Fator Oferta: 0,90
- Valor do m² : R\$ 135,00/m² – Junho/2015

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

244
9

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

- Fonte: Proprietário, Sr. Valdir – Tel. 99696-4747

1103
R

Elemento 02:

- Localização: Rua Vereda das Tulipas, altura do n° 3.899
- Área Terreno: 1126,00m²
- Valor Total: R\$ 200.000,00
- Fator Oferta: 0,90
- Valor do m² : R\$ 159,85/m² – Junho/2015
- Fonte: Scorsato Imóveis, Sr. Marcos – Tel. 4666-1335

Elemento 03:

- Localização: Av. Sete de Setembro, n° 2999
- Área Terreno: 40.000,00m²
- Valor Total: R\$ 10.000,00
- Fator Oferta: 0,90
- Valor do m² : R\$ 225,00 – Junho/2015
- Fonte : Wanderley Imóveis, Sr. Wanderley - Tel 4781-6494

Elemento 04:

- Localização: Av. Sete de Setembro, altura do n° 3009
- Área Terreno: 2000,00m²
- Topografia : irregular = 0,90
- Valor Total: R\$ 550.000,00
- Fator Oferta: 0,90

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

245
g

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

- Valor do m² : R\$ 222,30/m² – Junho/2015
- Fonte: Rangel Imóveis, Sr. Pedro – Tel. 44781-6494

1104
R

Elemento 05:

- Localização: Rua Águas Marinhas, ao lado do n° 185
- Área do Terreno: 1800,00m²
- Valor Total: R\$ 300.000,00
- Fator Oferta: 0,90
- Valor do m² : R\$ 150,00 – junho/2015
- Fonte: Margarida Camaia Imóveis –Tel. 4704-0898

Elemento 06:

- Localização: Rua Ouro, n° 103
- Área do Terreno: 1000,00m²
- Topografia : irregular = 0,80
- Valor Total: R\$ 320.000,00
- Fator Oferta: 0,90
- Valor do m² : R\$ 230,40 – junho/2015
- Fonte: Porta Nova Imóveis –Tel. 4704-5177

Todos os elementos, sofreram a homogeneização preconizada pelas Normas/11, com o fito de se apurar :

246
g

THALES DO VALLE DUTRA

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

1105
r

FATOR FONTE : nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se desta forma, a sua superestimativa natural;

ATUALIZAÇÃO : Todos os valores referem-se ao mês de jun/15;

COMPARATIVO CONCLUSO : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado

Tem-se então como valor unitário básico de lote na região enfocada, a saber:

$$q = \text{R\$ } 187,09/\text{m}^2$$

CENTO E OITENTA E SETE REAIS

E NOVE CENTAVOS

POR METRO QUADRADO

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

STRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

247
9/

1106
2

IV.2.- VALOR DO TERRENO

O valor correspondente ao terreno será firmado considerando-se que o lote apresenta as seguintes dimensões, a saber;

ÁREA TOTAL : 8.704,00m²

ÁREA PLANA: 2.726,00m²

ÁREA DECLIVE ACENTUADO COBERTA POR MATA NATIVA: 5.978,00m²

A avaliação será conduzida pela seguinte expressão:

$$VT = [(S_1 - S_2) \times q] + [(S_2 \times F_{top} \times 0,30) \times q]$$

onde:

VT = Valor do terreno

S₁ = Área da Matrícula nº 1.011 = 8.704,00m²

S₂ = Área em declive acentuado = 5.978,00m²

q = Valor unitário definido por pesquisa apresentada
= R\$ 187,09/m²

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

248
g

F_{top} = Fator topografia = 0,70 (em declive acima de 20%)

1104
2

APP = área coberta por mata nativa = 0,30

logo :

$$VT = [(8.704,00\text{m}^2 - 5.978,00\text{m}^2) \times \text{R\$ } 187,09/\text{m}^2] + \{[(5.978,00\text{m}^2 \times 0,70) \times 0,30]\} \times \text{R\$ } 187,09/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 744.876,38$$

Em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 750.000,00$$

SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

249
g

1108
R

IV.3 - VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias (capital-construção), o técnico se aterá nos ditames preconizados no conhecido estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", cujas construções existentes o signatário já havia definido no item III.2 deste laudo, a saber:

EDIFICAÇÃO 01 (C1)

- Edificação 01 (C1): com 291,50m², necessitando de reparos simples a importantes, "PADRÃO SUPERIOR", termo mínimo, idade estimada de 40 anos;

O VALOR DA CONSTRUÇÃO será dado pela expressão, a saber:

$$VC1 = 1,572 \times R8N \times SC1 \times Foc$$

Onde:

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

VC1 = Valor da Construção

SC1 = Área construída = 291,50m²

R8N = R\$ 1.205,29/m² (maio/2015), média do índice de preços de construção civil (material e mão de obra) praticado no Estado de São Paulo para o mês de Maio/15, publicado na Revista Construção Mercado, Editora PINI do mês de Junho/15.

Foc = R + K x (1-R), onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso

em

decimal, obtido na TABELA 1 (anexo 03) = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2

(anexo 03), mediante dupla entrada: na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época da sua avaliação - I_e - e a vida referencial - I_r - relativa ao padrão dessa construção [40/70 = 0,57, linha 57 até a coluna "f" (reparos simples a importantes)], portanto, dos dados obtidos na TABELA 2, o valor de K = (0,376 + 0,362)/02 = 0,369; ou seja: Foc = 0,20 + 0,369 x (1,00 - 0,20) = 0,495

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

251
F

logo:

EDIFICAÇÃO
$$VC_1 = 1,572 \times R\$ 1.205,27/m^2 \times 291,50m^2 \times 0,495$$

$$VC_1 = R\$ 273.388,75$$

Em números redondos:

$$VC_1 = R\$ 280.000,00$$

DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS

1110
P

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

252
9

EDIFICAÇÃO 02

1111
R

- Edificação 02 (C2): com 51,75m², necessitando de reparos simples importantes, "PADRÃO ECONÔMICO", termo mínimo, idade estimada de 40 anos;

O VALOR DA CONSTRUÇÃO será dado pela expressão, a saber:

$$VC2 = 0,672 \times R8N \times SC2 \times Foc$$

Onde:

VC2 = Valor da Construção

SC2 = Área construída = 51,75m²

R8N = R\$ 1.205,27/m² (maio/2015), média do índice de preços de construção civil (material e mão de obra) praticado no Estado de São Paulo para o mês de Maio/15, publicado na Revista Construção Mercado, Editora PINI do mês de Junho/15.

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

STRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

253
g

1112
2

Foc = R + K x (1-R), onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso

em

decimal, obtido na TABELA 1 (anexo 03) = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2

(anexo 03), mediante dupla entrada: na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época da sua avaliação - I_e - e a vida referencial - I_r - relativa ao padrão dessa construção [$40/70 = 0,57$, linha 57 até a coluna "f" (reparos simples a importantes)], portanto, dos dados obtidos na TABELA 2, o valor de $K = (0,376 + 0,362)/02 = 0,369$; ou seja: $Foc = 0,20 + 0,369 \times (1,00 - 0,20) = 0,495$

logo:

$$VC2 = 0,672 \times R\$ 1.205,27/m^2 \times 51,75m^2 \times 0,495$$

$$VC2 = R\$ 20.747,66$$

Em números redondos:

$$VC2 = R\$ 21.000,00$$

VINTE MIL REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

254
9

EDIFICAÇÃO 03 (C3)

1113
R

- Edificação 03 (C3): com 36,00m² (piscina em fibra de vidro) entre regular a necessitando de reparos simples, idade estimada de 40 anos;

O VALOR DA CONSTRUÇÃO será dado pela expressão, a saber:

$$VC3 = VP \times Foc$$

Onde:

VC3 = Valor da peça

VP = Valor da piscina de fibra de vidro com 4,00 x 8,00 = R\$ 10.550,00 (Revista Construção Mercado, Editora PINI)

Foc = 50% (peça com 40 anos de uso em regular estado de manutenção);

logo:

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

$$VC3 = R\$ 10.550,00/m^2 \times 50\%$$

$$VC3 = R\$ 5.275,00$$

Em números redondos:

$$VC3 = R\$ 5.000,00$$

CINCO MIL REAIS

EDIFICAÇÃO 04 (C4)

- Edificação 04 (C4): com 280,00m² (área pavimentada no entorno da edificação principal) necessitando de reparos simples, idade estimada de 40 anos;

O VALOR DA CONSTRUÇÃO será dado pela expressão, a saber:

$$VC4 = (Vma + Vmo) \times S4 \times Foc$$

Onde:

VC4 = Valor do pavimento

255
9/

1114
R

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

256
g

AESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Vma = Valor do material por metro quadrado = R\$ 29,42 (Revista
Construção Mercado, Editora PINI)

1115
2

Vmo = Valor da mão de obra por metro quadrado = R\$ 31,37 (Revis-
ta Construção Mercado, Editora PINI)

S4 = área pavimentada = 280,00m²

Foc = 50% (piso com 40 anos de uso em regular estado de manu-
tenção);

logo:

$$VC4 = (R\$ 29,42/m^2 + R\$ 31,37/m^2) \times 280,00m^2 \times 50\%$$

$$VC4 = R\$ 8.510,00$$

Em números redondos:

$$VC4 = R\$ 9.000,00$$

NOVE MIL REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

EDIFICAÇÃO 05 (C5)

- Edificação 05 (C5): com 150,00m², necessitando de reparos simples, idade estimada de 40 anos;

O VALOR DA CONSTRUÇÃO será dado pela expressão, a saber:

$$VC5 = (Vma + Vmo) \times S5 \times Foc$$

Onde:

VC5 = Valor do pavimento

Vma = Valor do material por metro quadrado = R\$ 29,42 (Revista Construção Mercado, Editora PINI)

Vmo = Valor da mão de obra por metro quadrado = R\$ 31,37 (Revista Construção Mercado, Editora PINI)

S5 = área pavimentada = 150,00m²

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

258
9

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

Foc = 50% (piso com 40 anos de uso em regular estado de manutenção);

1118
2

logo:

$$VC5 = (\text{R\$ } 29,42/\text{m}^2 + \text{R\$ } 31,37/\text{m}^2) \times 150,00\text{m}^2 \times 50\%$$

$$VC4 = \text{R\$ } 4.559,29$$

Em números redondos:

$$\mathbf{VC5 = \text{R\$ } 5.000,00}$$

CINCO MIL REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

ESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

259
9/

EDIFICAÇÃO 06 (C6)

1118
R

- Edificação 06 (C6): com 113,00m, em regular estado de manutenção, idade estimada de 40 anos.

O VALOR DA CONSTRUÇÃO será dado pela expressão, a saber:

$$VC6 = Vm \times Co \times Foc$$

Onde:

VC6 = Valor do muro

Vm = Valor do metro linear de muro de concreto com altura acima de 2,40m = R\$ 81,44 (Revista Construção Mercado, Editora PINI)

Co = Extensão do muro = 113,00m

Foc = 50% (peça com 40 anos de uso em regular estado de manutenção);

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

260
9

logo:

1119
2

$$VC6 = R\$ 81,44/m \times 113,00m \times 50\%$$

$$VC6 = R\$ 4.601,36$$

Em números redondos:

$$VC6 = R\$ 5.000,00$$

CINCO MIL REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

261
9

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

IV.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

1120
7

Será dado pela somatória do VALOR DO TERRENO com o VALOR DA CONSTRUÇÃO, a saber:

$$VI = VT + (VC1 + VC2 + VC3 + VC4 + VC5 + VC6)$$

$$VI = R\$ 750.000,00 + (R\$ 280.000,00 + R\$ 21.000,00 + R\$ 5.000,00 + R\$ 9.000,00 + R\$ 5.000,00 + R\$ 5.000,00)$$

$$VI = R\$ 1.075.000,00$$

Em números redondos:

$$VI = R\$ 1.080.000,00$$

UM MILHÃO E OITENTA MIL REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

262
9/

CAPÍTULO - V

1121
2

VALOR DA COTA PARTE DE 31,763% PENHORADA

O valor da cota parte equivalente a 31,763% do valor do imóvel avaliando, será dado pela seguinte expressão, a saber:

$$VI_{31,763\%} = VI \times 31,763\%$$

$$VI_{31,763\%} = R\$ 1.080.000,00 \times 31,763\%$$

$$VI_{31,763\%} = R\$ 343.040,40$$

Em números redondos:

$$VI_{31,763\%} = R\$ 343.000,00$$

TREZENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL
REAIS

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

263
9

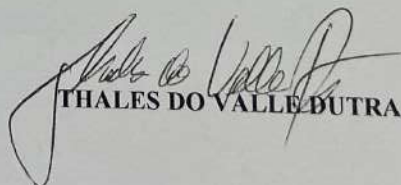
MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ENCERRAMENTO

1122
2

Dada por encerrada a missão, apresentamos o laudo de avaliação do imóvel penhorado em 108 (cento e oito) folhas, e de 03 ANEXOS, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Embu das Artes, 19 de junho de 2015.


THALES DO VALLE DUTRA

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

264
9/

1123
2

ANEXO 01
NORMAS DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEIS URBANOS - 2011

539

MEMÓRIA DE CÁLCULO
R. decisão de fls. 532

0100072-69.2012.8.26.0100
Juízo Judicial - Foro de Embu das Artes

Atualizar parcelas até: 31/jul/2020

Juros (de um duplo clique abaixo):
6%^{em} até 10/01/03; depois, 12%^{em}

Multa	0,00%
Honorários sobre Condenação	0,00%

AUTORA: Roberto Guastafello
RÉU: Mauro Vianna Ferraz (espólio) e outro

PRINCIPAL CORRIGIDO

Data	S	Valor	ÍNDICE	S	Valor	Correção pela:		TABELA PRÁTICA - INPC			Sim
						Indenização	Multa	Anos	Juros desde	Honorários	
		Singelo	inicial	Corrigido		100,0000%	0,0000%				
01/03/2017	R\$	1.857.000,00	66,626371	R\$	2.042.186,26						
			ATUALIZAR								
		1.857.000,00		R\$	2.042.186,26		0,00			0,00	0,00
							0,00			0,00	0,00

	PRINCIPAL:-	MULTA:-	JUROS:-	HONORÁRIOS:-
VALORES:	2.042.186,26	0,00	0,00	0,00

Embu das Artes, 04 de agosto de 2020

Ricardo Tatsuo Ueta
M353-526 - p/cantador