

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL - COMARCA DE SUZANO - SP.**

**AUTOS Nº 1002997-08.2016.8.26.0606**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO  
HENRIQUE**, ambos Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados **AUTOS DA  
FALÊNCIA DE VAGNER DE LEMOS SUZANO - EPP - (VICTOR  
ESQUADRIAS EM ALUMINIO)**, 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 **Estrada de Santa Mônica, nº 149,  
Parque Santa Rosa, Cidade de Suzano, Estado de São Paulo, matriculado  
(em área maior) sob nº 49.901, no Primeiro CRI de Mogi das Cruzes.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Suzano, 13 de abril de 2020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128880/D**



**EVANDRO HENRIQUE**  
**CREA 5069364365**

## RESUMO

**VALOR DOS DIREITOS QUE A VAGNER LEMOS POSSUI SOBRE O  
IMÓVEL**

**R\$ 3.328.000,00**

**(Três milhões, trezentos e vinte e oito mil reais)**

**Data Base: Abril / 2020**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Estrada de Santa Mônica,  
nº 149, Parque Santa Rosa, Cidade de Suzano, Estado de São Paulo,  
matriculado (em área maior) sob nº 49.901, no Primeiro CRI de Mogi  
das Cruzes.**

## **I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DE VAGNER DE LEMOS SUZANO - EPP - (VICTOR ESQUADRIAS EM ALUMINIO)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SUZANO - SP, AUTOS Nº 1002997-08.2016.8.26.0606:**

**Estrada de Santa Mônica, nº 149, Parque Santa Rosa, Cidade de Suzano, Estado de São Paulo, matriculado (em área maior) sob nº 49.901, no Primeiro CRI de Mogi das Cruzes.**

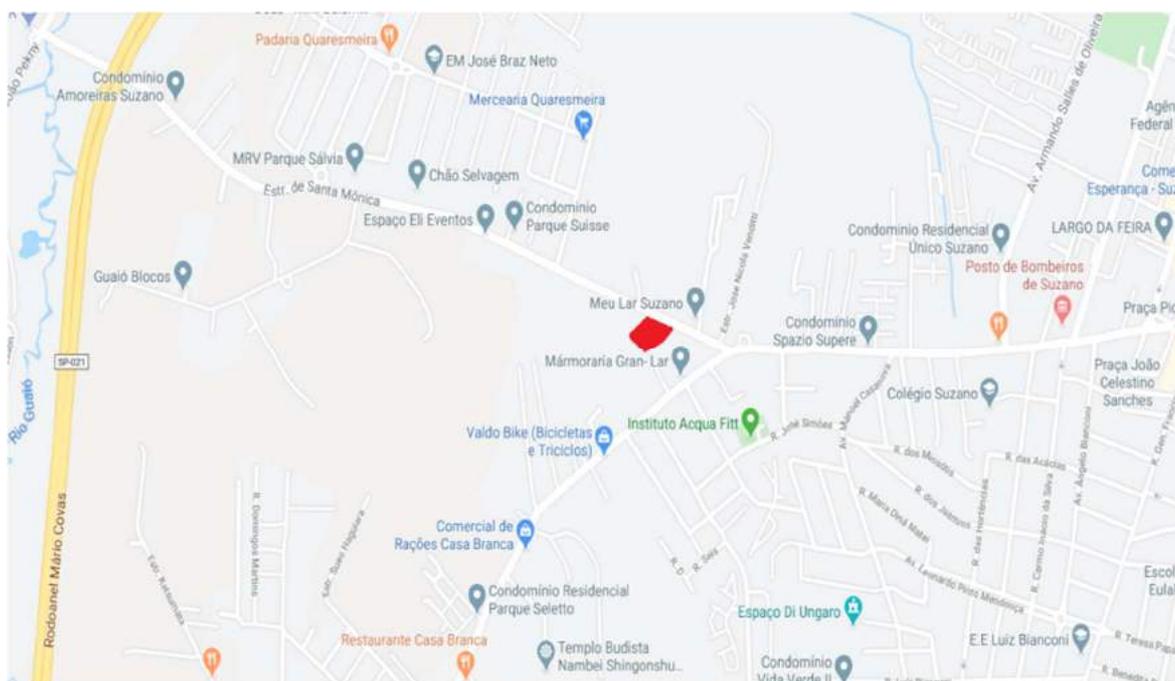
## II - VISTORIA

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Estrada de Santa Mônica, nº 149, Parque Santa Rosa**, no quarteirão completado pelas vias: **Estrada dos Fernandes e pela Rodovia Mário Covas**.

A reprodução do Mapa Oficial de Suzano, 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 Suzano, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA:** Zona de Média para Alta Densidade Demográfica - (Z-3)

## 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 industrial.

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

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

## 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona de Média para Alta Densidade Demográfica, que são áreas que tem alguma infraestrutura, mas com baixo adensamento populacional; são áreas que devem ser mais adensadas, ou seja, na medida em que a cidade for se expandindo, são essas as áreas que devem ser ocupadas pelos novos loteamentos, mas essa ocupação deve ser organizada, acompanhada da implantação de infraestrutura; os demais usos não residenciais como industriais, comerciais, de prestação de serviços, classificados como compatíveis e toleráveis, são permitidos, ou seja, "Z-3".

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno possui as seguintes dimensões:

**“UM TERRENO** situado à Estrada Santa Monica, Bairro do Guaió, Suzano, com 1.790,61 metros quadrados, remanescente da área do imóvel objeto da matrícula 49.110 do Oficial de Registro de Imóveis de Suzano, SP e transcrição n.º 47.901 do Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, com a seguinte descrição: Área com perímetro A-B-C-D-E e a, tendo início no ponto “A”, localizado no alinhamento da Estrada Santa Monica, distante 121,20m da Estrada dos Fernandes; segue em linha reta em uma distância de 28,08m onde encontra o ponto “B”, confrontando com o imóvel de propriedade de Sérgio dos Santos; desse ponto deflete à direita em uma extensão de 31,19m até o ponto “C”, confrontando com o imóvel de propriedade de

Benedita Lourdes dos Santos; deflete à direita em uma distância de 33,10m até o ponto "d", confrontando com o imóvel de Propriedade de Ang Bun Pit; desse ponto deflete à esquerda em uma distância de 37,10m até o ponto "E", confrontando com o imóvel de propriedade de Marco Antônio Martinho, desse ponto deflete à esquerda, no alinhamento da Estrada Santa Monica, em uma distância de 39,20m até o ponto "A" onde se originou essa descrição".

O imóvel avaliando é objeto da Ação de Usucapião nos Autos nº 0005775-07.2012.8.26.0606, na Primeira Vara Cível - Comarca de Suzano - SP, no qual é discutida a propriedade do bem. Segundo informações extraídas do Autos, a empresa Vagner Lemos possui apenas a posse do imóvel.

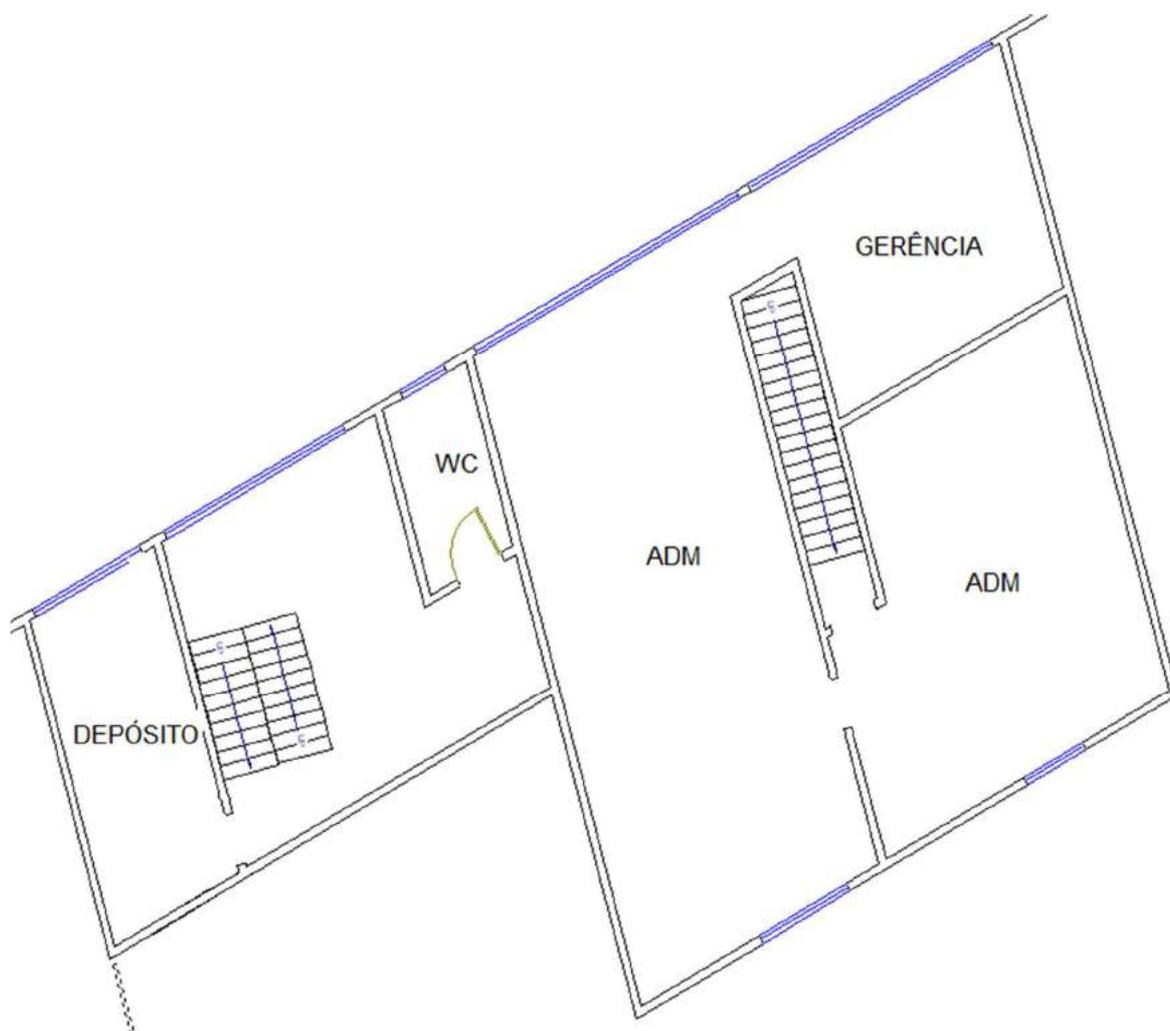
## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um galpão com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 1.283,30 m<sup>2</sup>.

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



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM  
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 02



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 03



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

## FOTO 04



**VISTA DA ENTRADA.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

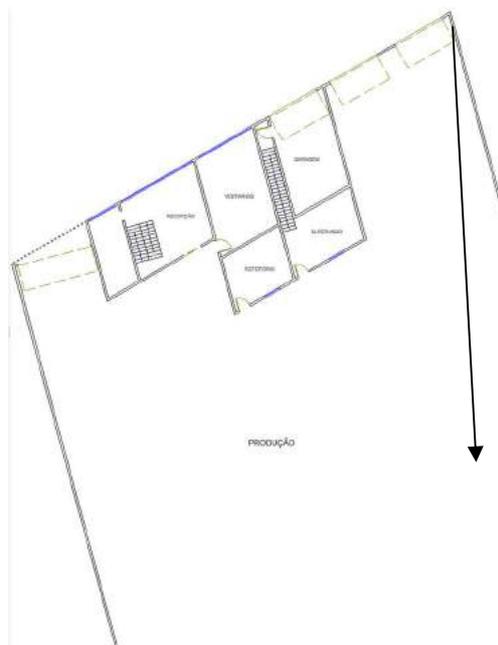
*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**FOTO 05**



**VISTA DO PÁTIO.**

## FOTO 06



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



**VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO.**

## FOTO 07

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

COBERTURA: Pintura látex sobre argamassa.

PORTÃO: Aço.  
Pendular.



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



VISTA DA GARAGEM.

## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

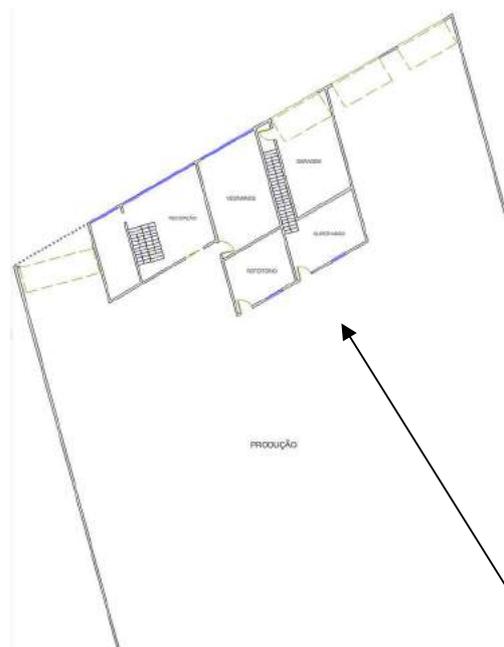
PISO: Alto desempenho (concreto).

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

COBERTURA: Telha de metal.

PORTÃO: Aço.  
Seccionada (enrolar).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Folha fixa.



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



VISTA DA ÁREA DE PRODUÇÃO.

## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

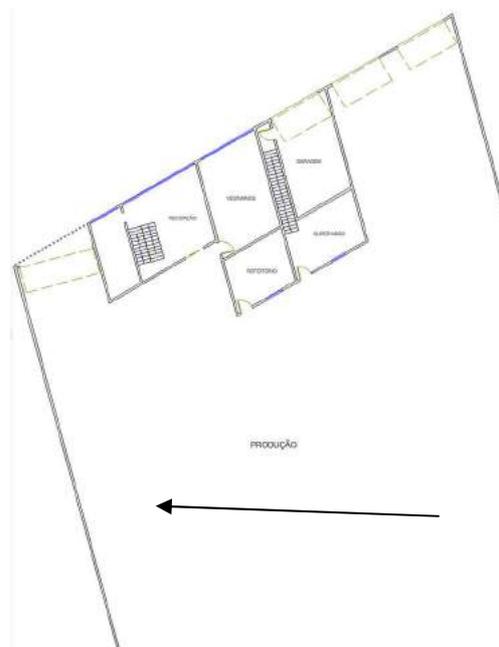
PISO: Alto desempenho (concreto).

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

COBERTURA: Telha de metal.

PORTÃO: Aço.  
Seccionada (enrolar).

JANELA(S): Aço com vidro.  
Folha fixa.



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



VISTA DA ÁREA OPERACIONAL.

## FOTO 10

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DA SALA DE SUPERVISÃO.

## FOTO 11

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Corrediça.

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



VISTA DO REFEITÓRIO.

## FOTO 12

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

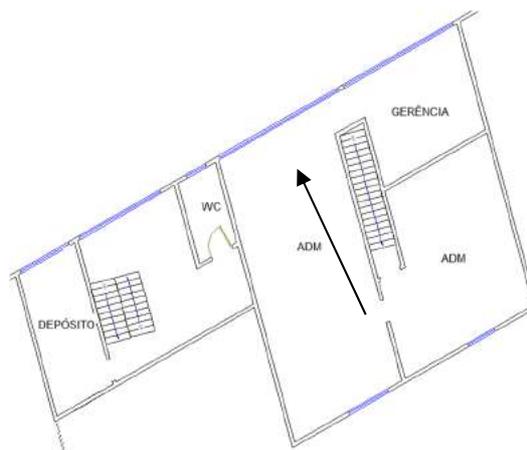
PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.  
Projetante.



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



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA NO PISO SUPERIOR.

## III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade										Coef de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>				
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	"f"	"p"						Prof. Mínima	Prof. Máxima		
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica			Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.  Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
	10	25	40	0,20	0,50			Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500			
	15	30	60	0,15	0,50			Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000			
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	16 Mínimo	-	-					Aplica-se Item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.		
	16 Mínimo	-	-					Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)			
	16 Mínimo	-	-					Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1*)			
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	16 Mínimo	-	-											
	16 Mínimo	-	-											
	16 Mínimo	-	-											
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-											
	16 Mínimo	-	-											
	16 Mínimo	-	-											
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-											
	16 Mínimo	-	-											
	16 Mínimo	-	-											
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-											
	16 Mínimo	-	-											
	16 Mínimo	-	-											

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais			
	Frente Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>		Área de referência do Lote	Intervalo de áreas.	
						P <sub>ni</sub>	P <sub>ma</sub>			"f"	"p"	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área			
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000				
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica						

Grupo III:  
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:  
Galpões

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FR / FP)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

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

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

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

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

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

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

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

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

g) Considerações de valorização ou desvalorização do

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco .....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação .....	1,43
Terreno permanentemente alagado .....	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

## **3.2 - BENFEITORIAS**

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

### **Valores unitários**

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados 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	

## **B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias**

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

## 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

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

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
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 de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativo ao padrão dessa construção.

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134

Idade em % de vida referencial	Valores tabulados para o coeficiente "K" ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

## 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

**qm<sub>f</sub> = R\$ 773,61/m<sup>2</sup> - Data Base: Fevereiro/2020**

OBS: O valor unitário, de R\$ 773,61/m<sup>2</sup> (setecentos e setenta e três reais e sessenta e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Brasil		NÚMERO : 345	
COMP.: Ref.: GA0003	BAIRRO : Parque Santa Rosa	CIDADE : SUZANO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m	20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 75,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. PADRÃO:	0,726 IDADE REAL : 15 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,858 CUSTO BASE (R\$): 1.437,58
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	447.740,04	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.850.000,00
IMOBILIÁRIA :	Connexão Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-42923337	
OBSERVAÇÃO :			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 811,51
		HOMOGENEIZAÇÃO : 811,51
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Estrada de Santa Mônica		NÚMERO : 177	
COMP.: Ref.: GA0028	BAIRRO : Parque Santa Rosa	CIDADE : SUZANO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	1.300,00	TESTADA - (ct) m	8,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	162,50
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples	ÁREA CONSTRUIDA :	950,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,726	CONSERVAÇÃO :	c - regular
IDADE REAL :	30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,687
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.437,58
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	681.159,76
VALOR ARBITRADO (R\$):		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.900.000,00
IMOBILIÁRIA :	Concept Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-47481110
OBSERVAÇÃO :			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 791,42
		HOMOGENEIZAÇÃO : 791,42
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 3</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2015			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Estrada dos Fernandes			NÚMERO : 1259		
COMP.: Ref.: GA0059	BAIRRO : Parque Santa Rosa		CIDADE : SUZANO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	1.500,00	TESTADA - (cf) m	30,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	483,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples (-)	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. PADRÃO:	0,492	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,620	CUSTO BASE (R\$): 1.437,58
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	211.804,87	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Connexão Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-42923333
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	578,80
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	643,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1111
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Nove de Julho		NÚMERO : 1050	
COMP.: Ref.: AR0071	BAIRRO : Parque Santa Rosa	CIDADE : SUZANO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	1.575,00	TESTADA - (cf) m	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	52,50
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.: galpão médio		ÁREA CONSTRUÍDA : 900,00 M²	
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. PADRÃO:	1,326	IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,858
CUSTO BASE (R\$): 1.437,58			
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.471.991,64	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 3.146.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Connexão Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-42923337	
OBSERVAÇÃO :			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 863,12
		HOMOGENEIZAÇÃO : 863,12
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SUZANO - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Regina Cabalau Mendança		NÚMERO : 875	
COMP.: Ref.: AR0064	BAIRRO : Parque Santa Rosa	CIDADE : SUZANO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	2.775,00	TESTADA - (cf) m	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	92,50
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples	ÁREA CONSTRUIDA :	1.267,91 M²
COEF. PADRÃO:	0,726	CONSERVAÇÃO :	c - regular
IDADE REAL :	30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,687
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.437,58
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	909.104,50
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.350.000,00
IMOBILIÁRIA :	Concept Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-47481110
OBSERVAÇÃO :			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 758,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 758,88
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Suzano - Parque Santa Rosa - Estrada de Santa Mônica

DATA : 10/02/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	28,08
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

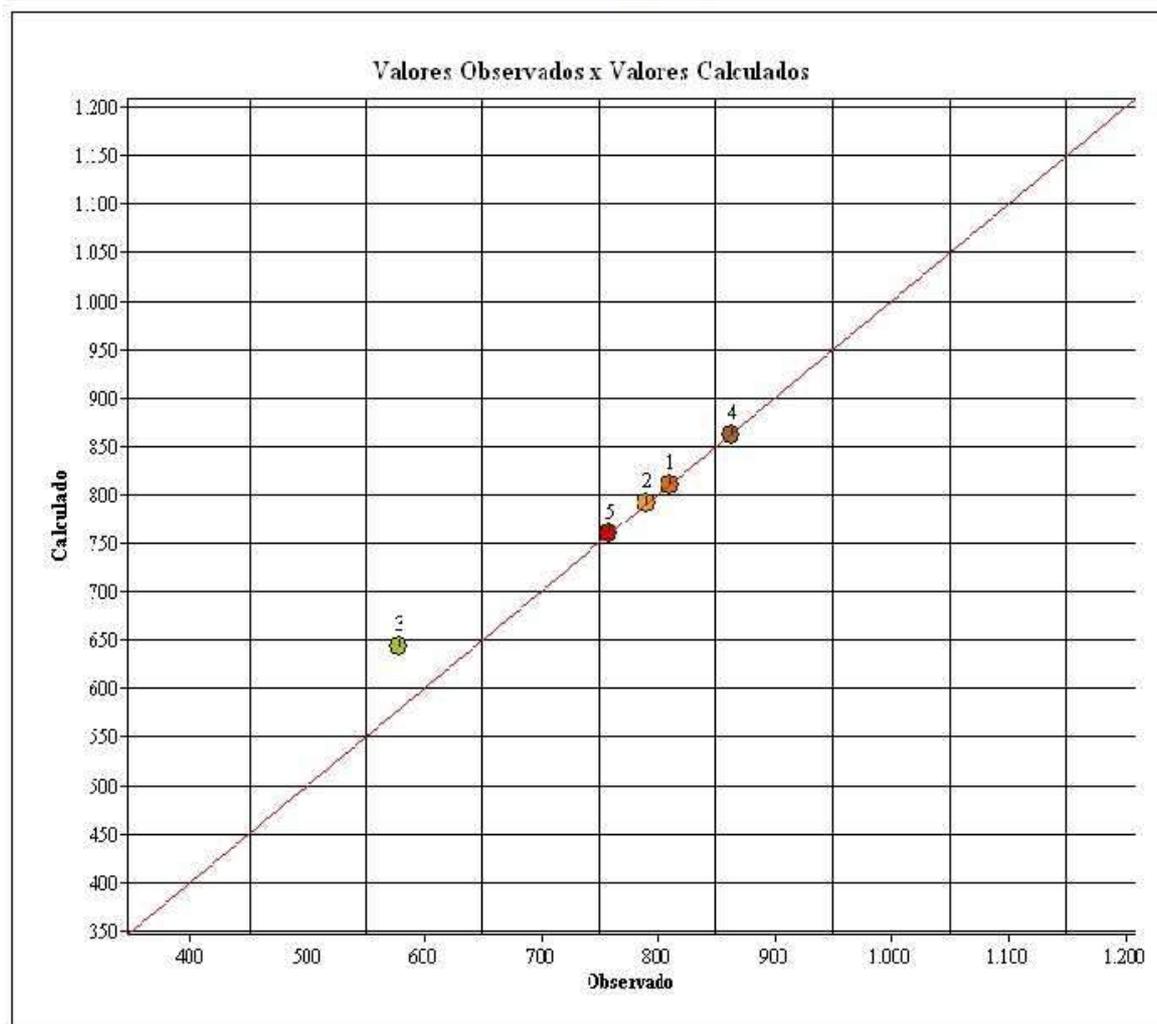
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Brasil ,345	811,51	811,51	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Estrada de Santa Mônica ,177	791,42	791,42	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Estrada dos Fernandes ,1259	578,80	643,11	1,1111	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Nove de Julho ,1050	863,12	863,12	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Regina Cabalau Mendaça ,875	758,88	758,88	1,0000	1,0000

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	811,51	811,51
2	791,42	791,42
3	578,80	643,11
4	863,12	863,12
5	758,88	758,88

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Estrada de Santa Mônica 149 Parque Santa Rosa SUZANO - SP Data : 10/02/2020  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área m² : 1.790,61 Modalidade : Venda

### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 760,74  
 Desvio Padrão : 108,52  
 - 30% : 532,52  
 + 30% : 988,97

Coefficiente de Variação : 14,2600

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 773,61  
 Desvio Padrão : 82,18  
 - 30% : 541,52  
 + 30% : 1.005,69

Coefficiente de Variação : 10,6200

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	3

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 773,61

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 717,27

INTERVALO MÁXIMO : 829,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 699,24

INTERVALO MÁXIMO : 847,98

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## 4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 1.790,61 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 773,61/m<sup>2</sup>;

Fp = 28,08 m;

Pe = 63,77 m;

Fr = 0,00 m (testada de referência);

Pmin = 0,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 0,00 m (profundidade máxima);

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

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

Área de referência = 500,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 250,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 3.000,00 m<sup>2</sup>.

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 773,61 /m^2 \times 1.790,61 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 1.385.233,80}$$

**(Hum milhão, trezentos e oitenta e cinco mil, duzentos e trinta e três reais e oitenta centavos)**

**Data Base: Fevereiro/2020**

## 4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,3333 x R8-N;

$$V_u = 1,3333 \times R\$ 1.437,58/m^2 = R\$ 1.916,67/m^2;$$

Área Construída: 1.283,90 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 12 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 1.283,90 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 1.916,67/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 12 anos;

Ie = Vida Referencial = 80 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos  
simples;

K = 0,743.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 1.283,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.916,67/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,743 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 1.954.870,46}$$

**(Hum milhão, novecentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e setenta  
reais e quarenta e seis centavos)**

**Data Base: Fevereiro/2020**

## 4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 1.385.233,80 + R\$ 1.954.870,46$$

$$VI = R\$ 3.340.104,26$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 3.340.000,00}$$

(Três milhões, trezentos e quarenta mil reais)

**Data Base: Fevereiro/2020**

## 4.5 - CÁLCULO DA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme matrícula do imóvel constante nos Autos, o titular dominial corresponde a Progresso Empreendimentos Imobiliários e Investimentos S/C LTDA., portanto os direitos que o executado detém sobre o imóvel será o valor real de mercado do imóvel subtraída as custas para elaboração de Escritura e Averbação desta Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme equação abaixo:

$$VT = VI - (VE + VA)$$

Sendo:

VT = Valor dos direitos que o executado detém sobre o imóvel;

VI = Valor de mercado do Imóvel;

VE = Valor da Escritura;

VA = Valor da Averbação;

## 4.6 - VALOR DA ESCRITURA

Resultado da Consulta	
Faixa de Consulta da Escritura no valor de: R\$ 2.808.749,01 Até R\$ 4.213.123,00	
Serviço Notarial	
Emolumentos:	R\$: 5.705,27
ISS 2%:	R\$: 122,02
Estado:	R\$: 1.621,50
IPESP	R\$: 1.109,82
Registro Civil:	R\$: 300,28
Justiça:	R\$: 391,56
Sta Casa:	R\$: 57,05
Ministério Público	R\$: 273,85
<b>TOTAL</b>	<b>R\$: 9.581,35</b>

Fonte: <http://www.27cartorio.com.br/tabela.php?opx=0>

Assim:

**VE = R\$ 9.581,35**

**(Nove mil, quinhentos e oitenta e um reais e trinta e cinco centavos)**

**Data Base: Fevereiro/2020**

## 4.7 - VALOR DA AVERBAÇÃO

De acordo com a Lei 11.331, de 26 de dezembro de 2002, publicado no DOE - SP em 27 de dezembro de 2002 e Decreto 47.589 de 14 de maio de 2003, publicado no DOE - SP em 15 de maio de 2003, a averbação com valor declarado, pode ser extraída da Tabela abaixo:

2. Averbação com valor declarado									
DISCRIMINAÇÃO (R\$)				OFICIAL	ESTADO	CARTEIRA	REG. CIVIL	T. JUSTIÇA	TOTAL
a	0,01	até	1.275,00	30,68	8,73	6,46	1,61	1,61	49,09
b	1.275,01	até	3.186,00	46,22	13,14	9,73	2,43	2,43	73,95
c	3.186,01	até	5.311,00	79,02	22,46	16,64	4,16	4,16	126,44
d	5.311,01	até	10.625,00	128,69	36,59	27,09	6,77	6,77	205,91
e	10.625,01	até	21.250,00	164,16	46,65	34,56	8,64	8,64	262,65
f	21.250,01	até	63.750,00	171,47	48,74	36,10	9,02	9,02	274,35
g	63.750,01	até	106.250,00	190,99	54,28	40,21	10,05	10,05	305,58
h	106.250,01	até	127.500,00	210,49	59,83	44,32	11,08	11,08	336,80
i	127.500,01	até	148.750,00	220,33	62,62	46,39	11,60	11,60	352,54
j	148.750,01	até	170.000,00	230,01	65,38	48,43	12,11	12,11	368,04
k	170.000,01	até	191.250,00	239,86	68,18	50,50	12,62	12,62	383,78
l	191.250,01	até	212.500,00	249,57	70,93	52,54	13,14	13,14	399,32
m	212.500,01	até	425.000,00	303,21	86,18	63,83	15,96	15,96	485,14
n	425.000,01	até	637.500,00	400,84	113,92	84,39	21,10	21,10	641,35
o	637.500,01	até	850.000,00	498,46	141,67	104,94	26,23	26,23	797,53
p	850.000,01	até	1.062.500,00	596,06	169,41	125,49	31,37	31,37	953,70
q	1.062.500,01	até	1.275.000,00	646,52	183,75	136,11	34,03	34,03	1.034,44
r	1.275.000,01	até	2.125.000,00	898,86	255,47	189,24	47,31	47,31	1.438,19
s	2.125.000,01	até	3.187.500,00	1.353,09	384,56	284,86	71,22	71,22	2.164,95
t	3.187.500,01	até	4.250.000,00	1.857,78	528,00	391,11	97,78	97,78	2.972,45
u	4.250.000,01	até	5.312.500,00	2.362,47	671,44	497,36	124,34	124,34	3.779,95
v	5.312.500,01	até	6.375.000,00	2.867,16	814,88	603,61	150,90	150,90	4.587,45
w	6.375.000,01	até	7.437.500,00	3.371,84	958,31	709,86	177,47	177,47	5.394,95
x	7.437.500,01	até	8.500.000,00	3.876,53	1.101,75	816,11	204,03	204,03	6.202,45
y	8.500.000,01	até	9.562.500,00	4.381,22	1.245,19	922,36	230,59	230,59	7.009,95
z	9.562.500,01	até	10.625.000,00	4.885,91	1.388,63	1.028,61	257,15	257,15	7.817,45
z1	10.625.000,01	até	12.750.000,00	5.642,93	1.603,78	1.187,99	297,00	297,00	9.028,70
z2	12.750.000,01	até	14.875.000,00	6.652,31	1.890,66	1.400,49	350,12	350,12	10.643,70
z3	14.875.000,01	até	17.000.000,00	7.661,68	2.177,53	1.612,99	403,25	403,25	12.258,70
z4	17.000.000,01	até	19.125.000,00	8.671,06	2.464,41	1.825,49	456,37	456,37	13.873,70
z5	19.125.000,01	até	21.250.000,00	9.680,43	2.751,28	2.037,99	509,50	509,50	15.488,70
z6	21.250.000,01	até	23.375.000,00	11.194,50	3.181,60	2.356,74	589,18	589,18	17.911,20
z7	23.375.000,01	até	25.500.000,00	12.203,89	3.468,47	2.569,24	642,31	642,31	19.526,22
z8	25.500.000,01	até	27.625.000,00	13.213,26	3.755,36	2.781,74	695,43	695,43	21.141,22
z9	27.625.000,01	até	29.750.000,00	14.222,64	4.042,22	2.994,24	748,56	748,56	22.756,22
z10	29.750.000,01	até	31.875.000,00	15.232,01	4.329,11	3.206,74	801,68	801,68	24.371,22
z11	31.875.000,01	até	36.125.000,00	16.241,37	4.615,97	3.419,24	854,81	854,81	25.986,20
z12	36.125.000,01	até	40.375.000,00	18.260,12	5.189,72	3.844,24	961,06	961,06	29.216,20
z13	40.375.000,01	até	44.625.000,00	20.278,87	5.763,47	4.269,24	1.067,31	1.067,31	32.446,20
z14	44.625.000,01	até	48.875.000,00	22.297,62	6.337,22	4.694,24	1.173,56	1.173,56	35.676,20

z14	44.625.000,01	até	48.875.000,00	22.297,62	6.337,22	4.694,24	1.173,56	1.173,56	35.676,20
z15	48.875.000,01	até	53.125.000,00	24.316,37	6.910,97	5.119,24	1.279,81	1.279,81	38.906,20
z16	53.125.000,01	até	57.375.000,00	25.325,75	7.197,85	5.331,74	1.332,93	1.332,93	40.521,20
z17	57.375.000,01	até	61.625.000,00	26.335,12	7.484,72	5.544,24	1.386,06	1.386,06	42.136,20
z18	61.625.000,01	até	65.875.000,00	27.344,50	7.771,60	5.756,74	1.439,18	1.439,18	43.751,20
z19	65.875.000,01	até	70.125.000,00	28.353,87	8.058,47	5.969,24	1.492,31	1.492,31	45.366,20
z20	70.125.000,01	até	74.375.000,00	29.363,25	8.345,35	6.181,74	1.545,43	1.545,43	46.981,20
z21	74.375.000,01	até	78.625.000,00	30.372,62	8.632,22	6.394,24	1.598,56	1.598,56	48.596,20
z22	Acima de 78.625.000,00			31.416,69	8.928,96	6.614,04	1.653,51	1.653,51	50.266,71
Nota:	As averbações de cancelamento de hipoteca censual rural ou penhor censual rural serão cobradas com desconto de 80% (oitenta por cento) dos valores fixados no item 2 da Tabela II dos Ofícios de Registro de Imóveis. (Termo de acordo de redução de emolumentos publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo de 20 de fevereiro de 2003).								

Fonte: <http://www.arisp.com.br/conteudo.aspx?idsecao=5&idsubsecao=0>

Assim:

$$VA = R\$ 2.972,45$$

(Dois mil, novecentos e setenta e dois reais e quarenta e cinco centavos)

#### 4.8 - VALOR DA REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

$$VD = VE + VA$$

Substituindo e calculando:

$$VD = 9.581,35 + 2.972,45$$

$$VD = R\$ 12.553,80$$

Ou, em números redondos:

$$R\$ 13.000,00$$

(Treze mil reais)

Data Base: Fevereiro/2020

## 4.9 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL COM A REGULARIZAÇÃO

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

$$\text{VIR} = \text{VI} - \text{VD}$$

$$\text{VIR} = \text{R\$ } 3.340.104,26 - \text{R\$ } 12.553,80$$

$$\text{VIR} = \text{R\$ } 3.327.550,46$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{\text{VIR} = \text{R\$ } 3.328.000,00}$$

(Três milhões, trezentos e vinte e oito mil reais)

**Data Base: Abril/2020**

## V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Estrada de Santa Mônica, nº 149, Parque Santa Rosa, Cidade de Suzano, Estado de São Paulo**, matriculado (em área maior) sob nº 49.901, no Primeiro CRI de Mogi das Cruzes, objeto de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DE VAGNER DE LEMOS SUZANO - EPP - (VICTOR ESQUADRIAS EM ALUMINIO)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SUZANO - SP, AUTOS Nº 1002997-08.2016.8.26.0606**, é de:

**VALOR DOS DIREITOS QUE A VAGNER LEMOS POSSUI SOBRE O IMÓVEL**

**R\$ 3.328.000,00**

**(Três milhões, trezentos e vinte e oito mil reais)**

**Data Base: Abril / 2020**

## VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 61 (sessenta e uma) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

**ANEXO I:** Cópia do Contrato de Compra e Venda.

**ANEXO II:** Cópia da Matrícula.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Suzano, 13 de abril de 2.020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128880/D**



**EVANDRO HENRIQUE**  
**CREA 5069364365**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**A N E X O I**

Cópia do Contrato de Compra e Venda.

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS.

### I – DAS PARTES

Como **ORTOGANTES VENDEDORES, MARCO ANTONIO SUAED**, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI-RG n.º 12.901.987-2 e CPF/MF n.º 005.939.708-02, casado sob o regime da separação de bens com **APARECIDA ELENA DE CARVALHO SUAED**, brasileira, do lar, portadora da CI-RG n.º 11.071.324 e CPF/MF n.º 844.125.348-04, residentes e domiciliados na rua Rio de Janeiro, 425, Vila São Paulo, Mogi das Cruzes, SP, doravante apenas designados **OUTORGANTES**, e do outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR, VAGNER DE LEMOS SUZANO ME**, inscrito no CNPJ sob o n.º 03.092.021/0001-72, localizada na Rua Baruel, 1368 – Bairro Cidade Edson - Suzano/SP, por seu representante Vagner de Lemos, brasileiro, casado, empresário, portador da CI-RG n. 28.154.768-7 e CPF-MF n. 267.359.748-40, doravante apenas designado **OUTORGADO**, que convencionam e se obrigam conforme as cláusulas abaixo:

### II – DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

#### Cláusula Primeira:-

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os **OUTORGANTES** prometem vender ao **OUTORGADO**, o qual, por sua vez se obriga a adquirir o imóvel descrito na Cláusula Segunda, abaixo, completamente livre e desembaraçado de toda e qualquer restrição.

### III – DO IMÓVEL OBJETO DESTES CONTRATOS

#### Cláusula Segunda:-

Os **OUTORGANTES** são legítimos possuidores e proprietários de um **IMÓVEL** constituído pela área denominada 01, com 984 m<sup>2</sup>, assim descrito e caracterizado: com perímetro A-B-C-D-E e A, tendo início no ponto "A", localizado no alinhamento da Estrada Santa Monica; segue em linha reta em uma distância de 28,08m onde encontra o ponto "B", confrontando com o Imóvel de Propriedade de Sergio dos Santos; desse ponto deflete à direita em uma extensão de 31,19m até o ponto "C", confrontando com o Imóvel de Propriedade de Benedita Lourdes dos Santos; deflete à direita em uma distância de 14,60m até o ponto "D", confrontando com o Imóvel de Propriedade de Ang Bun Pit; desse ponto deflete à esquerda em uma distância de 48,50m até o ponto "E", confrontando com o imóvel de Propriedade de Cesar Aparecido Rosa; no alinhamento da Estrada Santa Monica; deflete à esquerda em uma distância de 18,90m até o ponto "A" onde se originou essa descrição.

Parte integrante do Compromisso de Compra e Venda – Vendedores Marco Antonio Suaed e Aparecida Elena de Carvalho Suaed – comprador Vagner de Lemos Suzano – ME – 09.12.2011

Documento assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASSPRO e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 20/06/2016 às 19:50, sob o número WSPIN1670025  
Informe o processo 1002997-08.2016.8.26.0606 e código 6A2A62.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002997-08.2016.8.26.0606 e código 6A2A62.

**Parágrafo Primeiro:** O imóvel ora transacionado é remanescente da seguinte área: "Parte ideal de 2970,79 m<sup>2</sup>, remanescente da área "B" do imóvel objeto da transcrição 47.901 do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, localizada na Estrada Santa Monica, bairro do Guaió, Município de Suzano, SP, a seguir descrito e caracterizado: ÁREA, com perímetro A-B-C-D e A, tendo início no ponto "A", localizado no alinhamento da Estrada Santa Monica, distante 121,20m da Estrada dos Fernandes; segue em linha reta em uma distância de 28,08m onde encontra o ponto "B", confrontando com o Imóvel de Propriedade de Sergio dos Santos; desse ponto deflete à direita em uma extensão de 31,19m até o ponto "C", confrontando com o Imóvel de Propriedade de Benedita Lourdes dos Santos; deflete à direita em uma distância de 97,72m até o ponto "D", no alinhamento da Estrada Santa Monica, confrontando com o Imóvel de Propriedade de Ang Bun Pit; desse ponto deflete à esquerda em uma distância de 107,89m até o ponto "A" onde se originou essa descrição."

**Parágrafo Segundo:** Referida área maior supra descrita foi adquirida pelos **OUTORGANTES** juntamente com Marco Antonio Martinho e Cesar Aparecido Rosa de Baltazar da Silva e sua esposa Inês dos Santos Silva, na data de 10 de junho de 2000, através de Instrumento Particular de Compromisso Irretratável de Venda e Compra, pelo preço certo de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sendo que constou em referido instrumento a metragem total de 3.425m<sup>2</sup>, sendo que após o levantamento dimensional feito por arquiteto, constatou que a área real era de 2.970,79 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo Terceiro** – Em 01 de agosto de 2008, os **OUTORGANTES** extinguiram o condomínio existente com Marco Antonio Martinho e Cesar Aparecido Rosa, dividindo o imóvel adquirido em três áreas, cabendo aos mesmos a área descrita no caput da **CLAUSULA SEGUNDA**, onde exercem a posse exclusiva até a presente data.

#### IV – DO VALOR

##### Cláusula Terceira:-

O preço líquido, certo e ajustado é de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, que o **OUTORGADO** se obriga a pagar aos **OUTORGANTES**, através da transferência dos veículos abaixo descritos, de propriedade do **OUTORGADO**:

- 1 – Fiat Strada Adventure CD 1.8, cor prata, ano 2011/2012, placas ERE-5922, chassi 9bd27844pc7470624, avaliado em R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais);/
- 2 – Fiat Strada Adventure CD 1.8, cor cinza, ano 2011/2012, placas ERE-5919, chassi 9BD27844PC7471387, avaliado em R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) e
- 3 – Fiat Strada Adventure CD 1.8, com kit locker, pintura metálica mais evolution 2, 0 km, a ser faturado na Concessionária Fiat, avaliado em R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais).

Parte integrante do Compromisso de Compra e Venda – Vendedores Marco Antonio Sued e Aparecida Elcioa de Carvalho Sued – comprador Wagner de Lemos Suzano – ME – 09.12.2011

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASSPRO e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 20/06/2016 às 19:50, sob o número WSN167006. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002997-08.2016.8.26.0606 e código 6A2A62.

**Parágrafo Primeiro:** Os veículos são entregues aos **OUTORGANTES** neste ato, quais declaram ter vistoriado e estão em estado 0 km, em perfeitas condições, não tendo a reclamar, dando plena e irrevogável quitação quanto ao objeto ora transacionado, se responsabilizando por todos os impostos e dividas que recaíam sobre os veículos a partir da presente data, bem como multas de transito, ficando obrigados à transferi-las para seus nomes, caso haja qualquer notificação pelo Órgão de Transito.

### V – DA TRANSFERENCIA DOS VEICULOS

#### Clausula Quarta:-

O **OUTORGADO** se compromete a assinar a transferência dos documentos dos veículos aos **OUTORGANTES** ou a quem os mesmos designarem, sob a condição de ser restituído ao **OUTORGADO** o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada transferência dos veículos, a fim de compor o preço do imóvel transacionado.

**Parágrafo Primeiro** – Os **OUTORGANTES** somente poderão transferir e entregar a posse dos veículos a terceiro, após a anuência e assinatura do documento de transferência pelo **OUTORGADO**, bem como o pagamento dos valores previsto no caput desta clausula.

**Parágrafo Segundo** – O **OUTORGADO** assume a responsabilidade de entregar os veículos conforme já relacionados livres de ônus, referente a tributos/impostos, bem como de gravames de demais que impeçam sua comercialização.

**Parágrafo Terceiro** – Conforme já declinado os **OUTORGANTES** trabalham no ramo automobilístico, portanto os veículos deverão ser transferidos após a venda de cada um o outorgado deverá no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação expressa da venda, providenciar o reconhecimento de firma do CRV (recibo de compra e venda de veículos). Em caso de recusa injustificada ou prejuízo material o outorgado poderá responder por perdas e danos e demais despesas que se fizerem necessárias.

### VI – DA POSSE

#### Cláusula Quinta:-

O **OUTORGADO** assume a posse do "IMÓVEL" no ato da assinatura do presente contrato, se responsabilizando pelo pagamento de todas as taxas e impostos, além das despesas decorrentes do consumo de água e esgoto, energia elétrica, bem como por outras despesas que venham incidir sobre o mesmo.

### VII – DAS DECLARAÇÕES E OUTRAS AVENÇAS

#### Cláusula Sexta:-

Parte integrante do Compromisso de Compra e Venda – Vendedores Marco Antonio Suaed e Aparecida Elena de Carvalho Suaed – comprador Wagner de Lemos Suzano – ME: – 09.12.2011

Documento assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASSPRO e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolo nº 20/06/2016 às 19:50, em data de 20/06/2016. Para verificar a validade das assinaturas, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/plg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002997-08.2016.8.26.0606 e código 6A2A62.

Os **OUTORGANTES** declaram expressamente, que o imóvel objeto do presente contrato, encontra-se desonerado de qualquer ônus, tais como, penhora, hipoteca, alienação e outros vícios, nem tributos ou contas de consumo em atraso, assumindo inteira responsabilidade pela informação, sob pena de ressarcimento dos valores pagos.

#### Cláusula Sétima:-

Fica estabelecido entre as partes que a estrutura metálica existente no imóvel, fica incorporada ao mesmo, fazendo parte integrante da presente avença, sem direito a indenização aos **OUTORGANTES**.

#### Cláusula Oitava:-

O **OUTORGADO** tem conhecimento da situação documental do imóvel ora objetivado, aceitando-a na forma em que se encontra, ficando a seu cargo a regularização do mesmo, tais como: escrituras, registros, eventual procedimento judicial (adjudicação e-ou usucapião), ficando os **OUTORGANTES** obrigados a assinar todos e quaisquer documentos necessários ao referido fim, inclusive instrumentos de procuração na forma particular ou por instrumento público.

**Parágrafo Único** – Os **OUTORGANTES** terão o prazo de dois meses a contar da assinatura do presente contrato para retirada de entulhos, ferragens em geral, baú, caminhão, etc, que se encontram no imóvel, deixando-o inteiramente limpo, livre de pessoas e animais, sob pena de multa diária no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por dia de atraso, sem prejuízo de eventuais despesas ou prejuízos sofridos pelo **OUTORGANTE** em razão da mora.

#### Cláusula Nona:-

Os **CONTRATANTES** declaram ter absoluto conhecimento de todos os termos, cláusulas e condições do contrato ora firmado, cuja cópia por eles foi previamente lida e achada conforme.

#### Cláusula Décima:-

O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável e vinculará não só as partes, mas também seus herdeiros e sucessores, que assumirão as obrigações dele decorrentes.

#### Cláusula Décima Primeira:-

As partes convencionam que para solucionar qualquer controvérsia oriunda do presente contrato se submeterão ao Juízo Arbitral, nos termos da Lei 9.307/96, indicando como entidade arbitral a Câmara de Arbitragem e Mediação do Vale do Paraíba – CAMVALE, localizada na cidade de Suzano, Estado de São Paulo, na Travessa Adelino Domingos, nº 25 – VI Adelina – Suzano – SP -08675-380, telefone (11) 4747-7674, a cujo regulamento aderem e do qual têm plena ciência, observando-se, porém, que deverá ser utilizado 01 (um) árbitro, sendo facultada a

Parte integrante do Compromisso de Compra e Venda – Vendedores Marco Antonio Suaed e Aparecida Elena de Carvalho Suaed – comprador Wagner de Lemos Suzano – ME – 09.12.2011

Documento assinado digitalmente por CRESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 20/06/2016 às 19:50, sob o número W5ZNF67C  
feito o original, acessa o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirContenidaDocumento.do>, informe o processo 100.2997-08.2016.8.26.0606 e código 6A2A62.

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

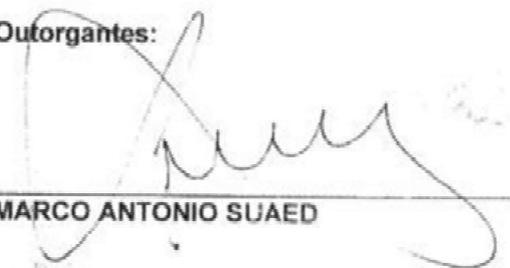
Avaliações e Perícias de Engenharia

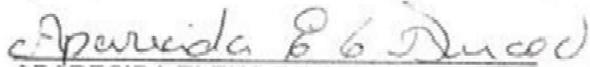
produção de prova documental, oral e pericial, devendo o julgamento ser de direito, no prazo máximo de 120 dias, com a sentença proferida na cidade de Suzano e que as custas e despesas procedimentais serão suportadas por aquele de der causa à demanda que arcará, também, com os honorários advocatícios.

E, por estarem certos, justos e contratados, assinam o presente Instrumento Particular em 02 (duas) vias, redigidas e impressas de um só lado, com igual teor, e para um só fim, na presença de duas testemunhas abaixo nominadas e assinadas, que a tudo presenciam, para que se produzam todos os efeitos, em Direito, admitidos.

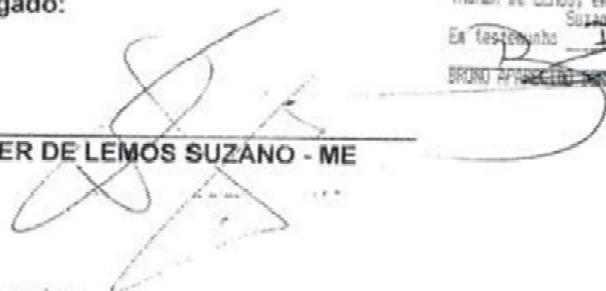
Suzano, 09 de dezembro de 2011.

Outorgantes:

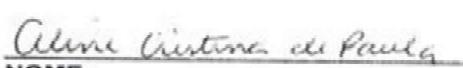
  
MARCO ANTONIO SUAED

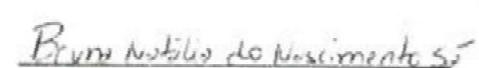
  
APARECIDA ELENA DE CARVALHO SUAED

Outorgado:

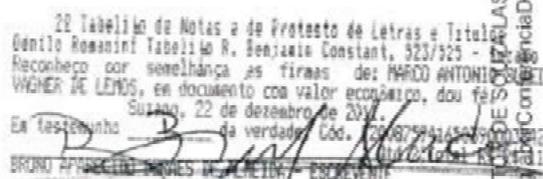
  
VAGNER DE LEMOS SUZANO - ME

Testemunhas

  
NOME:  
CPF/MF: 344.500.938-10  
RG: 32.621.285-7

  
NOME:  
CPF/MF: 370.138.128-05  
RG: 43.989.477-5

Parte integrante do Compromisso de Compra e Venda - Vendedores Marco Antonio Suaed e Aparecida Elena de Carvalho Suaed - comprador Wagner de Lemos Suzano - ME - 09.12.2011



mento é cópia do original, assinado digitalmente por WAGNER DE LEMOS SUZANO em 20/06/2016 às 19:50, sob o número W5ZNI1670  
entr o original, acesse o site <https://esaj.fsp.jus.br/pa/sigedigital/pa/assinatura/ConsultaDocumento.do>, informando o código de verificação 68260606 e código 6A2A62.

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS

Pelo presente instrumento particular de cessão de direitos possessórios, de um lado **CESAR APARECIDO ROSA**, brasileiro, comerciante, portador da CI-RG n. 7.995.780 e CPF-MF n. 650.809.048-87, casado com CARMEM DE MELO ROSA, brasileira, Monitora Escolar, portadora da CI-RG n. 21.394.495-9, residentes e domiciliados na Avenida Antonio Marques Figueira, 417, Suzano, SP, de ora em diante denominados CEDENTES, e de outro lado **VAGNER DE LEMOS SUZANO ME**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.092.021/0001-72, localizada na Rua Baruei, 1368 – Bairro Cidade Edson - Suzano/SP, por seu representante Wagner de Lemos, brasileiro, casado, empresário, portador da CI-RG n. 28.154.768-7 e CPF-MF n. 267.359.748-40, de ora em diante denominado CESSIONÁRIO, tem entre si justo e contratado o que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

### Clausula Primeira

Os cedentes são legítimos possuidores do imóvel localizado na cidade de Suzano com área total de 806,48 m<sup>2</sup>, assim caracterizado: com perímetro A-B-C-D e A, tendo início no ponto "A", localizado no alinhamento da Estrada Santa Monica; segue em linha reta em uma distância de 37,10m onde encontra o ponto "B", confrontando com o Imóvel de Propriedade de Marco Antonio Martinho; desse ponto deflete à esquerda em uma extensão de 18,50m até o ponto "C", confrontando com o Imóvel de Propriedade de Ang Bun Pit; deflete à esquerda em uma distância de 48,50m até o ponto "D", confrontando com o Imóvel de Propriedade de Marco Antonio Suaed; desse ponto deflete à esquerda em uma distância de 20,30m até o ponto "A", no alinhamento da Estrada Santa Monica, onde se originou essa descrição.

### Clausula Segunda

Referido imóvel foi adquirido pelos CEDENTES em área maior em conjunto com Marco Antonio Suaed e Marco Antonio Martinho de Baltazar da Silva e Ines dos Santos Silva, por contrato lavrado e assinado no dia 10-06-2000.

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 20/06/2016 às 19:50, sob o número WSZN167 conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002997-08.2016.8.26.06.06 e código 6A2A63.

A área pertencente aos CEDENTES foi individualizada amigavelmente através de instrumento de extinção de condomínio existente com Marco Antonio Martinho e Marco Antonio Suaed, conforme instrumento particular, planta e memorial descritivo que acompanham o presente contrato.

#### **Clausula Terceira**

Os CEDENTES, neste ato, declaram que o imóvel objeto deste instrumento se encontra livre e desembaraçado de coisas e pessoas, bem como, não existe quaisquer ônus, dívidas, penhoras, estando livre para a transação ora firmada.

#### **Clausula Quarta**

Pelo preço certo e ajustado de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), dos quais os CEDENTES já receberam a importância de R\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais) no dia 26 de agosto de 2008 como sinal e princípio de pagamento e deram quitação por recibo.

O restante neste ato, representado pelo veículo GM Vectra ano 2004 modelo 2005 na cor prata, também livre e desembaraçado de quaisquer dívidas e ônus, no valor de R\$ 34.500,00 (trinta e quatro mil e quinhentos reais) dão ao CESSIONARIO a mais ampla e irrevogável quitação, para nunca mais reclamar, no futuro, seja a que título for.

#### **Clausula Quinta**

O CESSIONARIO entra desde já na posse do imóvel descrito na cláusula primeira, podendo nele fazer as benfeitorias que julgar necessárias, correndo de ora em diante por sua conta, todos os impostos, taxas ou contribuição de melhoria incidentes sobre referido imóvel, exclusivamente em relação à área constante na cláusula primeira, independentemente do nome constante no lançamento.

#### **Clausula Sétima**

O presente instrumento particular de cessão de direito possessórios é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes, seus herdeiros ou sucessões a qualquer título.

#### **Clausula Oitava**

As partes elegem o foro da comarca de Suzano para dirimir quaisquer questões oriundas do presente

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça São Paulo, protocolado em 20/06/2016 às 19:50, sob o número WSN1670C  
xinftr o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100.2997-08.2016.8.26.0606 e código 6A2A63.

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

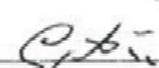
Avaliações e Perícias de Engenharia

instrumento, em detrimento de outro, por mais privilegiado que possa ser.

E, por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento de cessão de direitos nesta data, em duas vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo identificadas, que a tudo presenciaram.

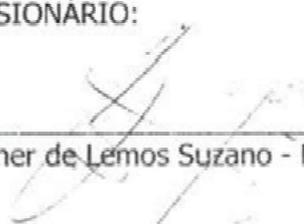
Suzano, 29 de agosto de 2008.

CEDENTES:

  
Cesar Aparecido Rosa

  
Carmem de Melo Rosa

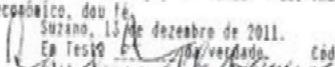
CESSIONÁRIO:

  
Vagner de Lemos Suzano - ME

TESTEMUNHAS:

Nome  
CI-RG

Nome  
CI-RG

Reconheço, por semelhança, a firma de VAGNER DE LEMOS, em documento com valor econômico, dou fé.  
Suzano, 13 de dezembro de 2011.  
Em Testemunho da Verdade. Cód. [2009644411561100021270]  
  
LAODICEA VILTRA DE SIQUEIRA - Oficial Total 1: Total RB 5.501

29 Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos  
Odilo Romuald Tabelião R. Benjamin Constant, 523/525 - São Paulo  
Reconheço por semelhança as firmas de: CESAR APARECIDO ROSA e  
CARMEM DE MELO ROSA, em documento com valor econômico, dou fé.  
Suzano, 22 de dezembro de 2011.  
Em Testemunho da Verdade. Cód. [2009644411561100021270]  
BRUNO APARECIDO ROSA DE ALMEIDA - ESCOLHIDO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASSPORA para conferir o original, acesse o site <https://essj-ijsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, protocolo em 20/06/2016 às 19:50, sob o número W5ZN167C e código 1002997-08.2016.8.26.0606 e código 6A2A63.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

**A N E X O I**

Cópia da Matrícula.

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

LIVRO N.º 2 — REGISTRO  
GERAL

**Serviço de Registro de Imóveis**

**COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO**

Matrícula

Ficha

49.110

01

Suzano, 19 de junho de 1998.

**IMÓVEL:** UM SÍTIO com a área de 08 alqueires mais ou menos ou 19,36 ha, situado no Bairro do GUAÍÓ, perímetro rural deste Município e Comarca de Suzano-SP., assim descrito e caracterizado: Começa na antiga Estrada para São Paulo, seguindo em linha reta até encontrar a restinga e seguindo por um Córrego até encontrar seu afluente que é o Rio Guaió, e por este até um pequeno Valo, seguindo por este Valo diidindo com Terras de Roque Barbosa, e cortando a direita até encontrar a Estrada Velha, ponto de partida.

**INCRA:** Código do Imóvel: 638366.004154.9, Mod Rural 2,3 ha, n.º Mod. Rurais 10,28, Mod Fiscal 5,0, n.º Mod. Fiscais 5,80, F. Min. Parc 2,0 ha, área total 29,0 ha.

**PROPRIETÁRIO:** PAULO MARIA DOS SANTOS, residente e domiciliado em Suzano-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n.º 47.901, aos 16 de dezembro de 1.958, no 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes-SP.

**SUBSTITUTO:**

VALDIR DE LIMA

VVF

Av.01/em 19 de junho de 1.998.

Pelo Formal de Partilha expedido aos 27 de maio de 1.991 (Aditamento de 23 de fevereiro de 1.995), pelo Juízo de Direito da 1.ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP., nos autos processo n.º 776/89, complementado pela Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil do Município e Comarca de Suzano-SP., sob n.º 1.139, fls. 094-V, do Livro B-008, verifica-se que aos 09 de maio de 1.951, PAULO MARIA DOS SANTOS, brasileiro, filho de Jose Maria dos Santos e de Francisca Maria do Prado, contraiu núpcias no regime da COMUNHÃO DE BENS, antes da Lei n.º 6.515/77, com FAUSTA SEBASTIÃO, brasileira, filha de Jose Sebastião e de Benedita Leite Sebastião, passando a contraente a assinar: FAUSTA SEBASTIÃO DOS SANTOS.

**SUBSTITUTO:**

P.84.882 - mic.402

VALDIR DE LIMA

VVF

"CONTINUA NO VERSO"

MOD. 07

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula	Ficha
49.110	01
	verso

R.02/em 19 de junho de 1.998.

Pelo Formal de Partilha expedido aos 27 de maio de 1.991 (Aditamento de 23 de fevereiro de 1.995), pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP., nos autos do processo nº 776/89 de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de FAUSTA SEBASTIÃO DOS SANTOS (falecida em 17 de janeiro de 1.989), verifica-se que conforme R.Sentença de 04 de fevereiro de 1.991, transitado em julgado aos 20 de março de 1.991, o IMÓVEL objeto da presente, estimado nos autos em NCz\$ 18.270,00 (V. V. R\$ 136.855,17), foi atribuído na seguinte proporção: A) PARTE IDEAL DE 1/5 do IMÓVEL objeto da presente para cada um dos cinco (05) herdeiros-filhos a saber: 1) SERGIO DOS SANTOS, brasileiro, torneiro mecânico, RG nº 14.503.930, e CIC nº 027.620.238-40, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROSANGELA APARECIDA OLIVEIRA DOS SANTOS, brasileira, do lar, RG nº 16.615.945, e CIC nº 057.861.638-65, residentes e domiciliados à Estrada dos Fernandes, nº 1250, Suzano-SP., 2) PAULO ROGERIO DOS SANTOS, brasileiro, operador de cortadeira de papel, RG nº 16.996.762, e CIC nº 075.712.538-70, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com VALDECI DORIA RAMOS DOS SANTOS, brasileira, do lar, RG nº 16.847.346, e CIC nº 145.232.788-22, residentes e à Estrada Santa Monica, nº 99, Suzano-SP., 3) JANIO DOS SANTOS, brasileiro, torneiro mecânico, RG nº 13.470.549, e CIC nº 009.895.058-47, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com YOSHIMI YONILDA NAKAMOTO DOS SANTOS, brasileira, professora, RG nº 13.888.297, residentes e domiciliados a Rua Jose da Costa Conceição, nº 72, Suzano-SP., 4) BENEDITA LOURDES DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, do lar, RG nº 8.090.703, e CIC nº 893.221.428, residente e domiciliado na Rua Manoel Casanova, nº 273, Suzano-SP., 5) INES DOS SANTOS SILVA, brasileira, do lar, RG nº 8.774.670, e CIC nº 893.221.508-15, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, com BALTAZAR DA SILVA, brasileiro, motorista, RG nº 10.758.143, e CIC nº 004.351.798-07, residentes e domiciliados a Estrada dos Fernandes, nº 1.761, Suzano-SP.

SUBSTITUTO:

P.84.882 - mic.402

VALDIR DE LIMA

VVF

"CONTINUA NA FICHA 02"

MOD. 07

LIVRO N.º 2 — REGISTRO  
GERAL

**Serviço de Registro de Imóveis**

**COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO**

Matrícula  
49.110

Ficha  
02

Suzano, 19 de junho de 1998.

Av.03/em 19 de junho de 1.998.

Pelo Formal de Partilha expedido aos 27 de maio de 1.991 (Aditamento de 23 de fevereiro de 1.995), pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP., nos autos do processo nº 776/89, verifica-se que o imóvel objeto da presente recebeu a denominação especial de SÍTIO TOKIO.

SUBSTITUTO:

P.84.882 - mic.402 VALDIR DE LIMA

VVF

Av.04/em 6 de junho de 2000.

Pelo Mandado de Retificação expedido aos 13 de março de 2.000, pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Suzano-SP., Dra. JULIANA NOBRE CORREIA, nos autos do processo nº 1129/98 Pedido de Retificação de Área de Imóvel, requerida por JANIO DOS SANTOS e sua mulher YOSHIMI YONILDA NAKAMOTO DOS SANTOS, SERGIO DOS SANTOS e sua mulher ROSANGELA APARECIDA DE OLIVEIRA DOS SANTOS que também assina ROSANGELA APARECIDA OLIVEIRA DOS SANTOS, PAULO ROGERIO DOS SANTOS e sua mulher VALDECI DORIA RAMOS DOS SANTOS que também assina VALDECIR DORIA RAMOS DOS SANTOS, BENEDITA LOURDES DOS SANTOS, portadora do CIC nº 893.221.428-04, INES DOS SANTOS SILVA e seu marido BALTAZAR DA SILVA, todos já qualificados, verifica-se que o imóvel objeto da presente em virtude da retificação de área, passou a ter a seguinte descrição: Inicia-se no ponto 1, cravado na intersecção de uma cerca de arame com a lateral de um caminho, deste ponto segue pela referida cerca com o azimute de 343º39'43" e distância de 349,10 metros até encontrar o ponto 2 cravado no fundo de um valo, confrontando deste lado com Sergio dos Santos, Ines dos Santos Silva, Benedita Lourdes dos Santos, Janio dos Santos, Paulo Rogerio dos Santos, deste ponto segue pelo referido valo, com os seguintes azimutes e distâncias, 2 - 3: 317º27'50" e distância de 16,60 metros, 3 - 4: 315º08'06" e distância de 96,19 metros, 4 - 4A: 308º48'30" e distância de 13,50 metros, confrontando do ponto 2 ao ponto 4A, com propriedade de Pedro Ioshimittsu Watanabe, do ponto 4A, segue pelo referido valo, com os seguintes azimutes e distâncias: 4A - 5: 308º48'30" e distância de 116,16 metros, 5 - 6: 339º17'56" e distância de 5,49 metros, 6 - 6A: 306º57'31" e distância de 12,62 metros, confrontando

"CONTINUA NO VERSO"

MOD. 07

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula	Ficha
49.110	02
	Verso

do ponto 4A ao ponto 6A, com Beatriz de Mello Nogueira Neiva de Figueiredo Correia da Costa e Espólio do Almirante de Esquadra Antonio Jose de Melo Nogueira, do ponto 6A, segue pelo referido valo com os seguintes azimutes e distâncias: 6A - 7: 306°57'31" e distância de 6,54 metros, 7 - 8: 325°12'59" e distância de 43,33 metros, 8 - 9: 319°36'29" e distância de 653,76 metros, 9 - 10: 325°49'56" e distância de 58,28 metros, confrontando do ponto 6A ao ponto 10, com Lelio Fernando de Carlo, Espolio Zeferino Pansera e Jose Galluci, do ponto 10 cravado na intersecção da borda do valo com o Rio Guaió sobe Rio acima numa distância de 282,20 metros, até encontrar o ponto 11, cravado na intersecção do referido Rio, com o Córrego Restinga, confrontando deste lado com o Município de Poá, deste ponto deflete a esquerda e segue córrego acima, numa distância de 612,61 metros, até encontrar o ponto 12, cravado na intersecção do referido córrego com a Estrada Santa Mônica, confrontando deste lado com Zarvos Imóveis Ltda., deste ponto deflete a esquerda pela lateral da referida estrada com os seguintes azimutes, raios e distâncias, 12 - 13: Raio 58,13 e distância 28,77 metros, 13 - 14: 114°10'13" e distância de 85,20 metros, deste ponto deflete a esquerda, com o azimute de 335°52'44" e distância de 69,50 metros, até encontrar o ponto 15, confrontando deste lado com Miguel Juventino Palamari, deste ponto deflete a direita e segue com os seguintes azimutes e distâncias, 15 - 16: 106°29'56" e distância de 31,11 metros, 16 - 17: 113°45'50" e distância de 100,49 metros, 17 - 18: 112°47'24" e distância de 118,22 metros, 18 - 19: 125°18'39" e distância de 70,84 metros: 19 - 20: 126°16'43" e distância de 82,53 metros, confrontando deste lado com Miguel Juventino Palamari, Laura Passini Cusma, Espólio de Julio Calamari, João Batista Palamari, Agostinho Venditi, Luzia Venditi, Luiza Aparecida Venditi, do ponto 20 deflete a esquerda, com azimute de 349°06'01" e distância de 41,36 metros, até encontrar o ponto 21, daí deflete a direita com azimute 76°38'04" e distância de 121,09 metros, até encontrar o ponto 22, daí deflete a direita com os seguintes azimutes e distâncias, 22 - 23: 166°38'04" e distância de 4,00 metros, 23 - 24: 187°23'38" e distância de 6,01 metros, 24 - 25: 213°09'54" e distância de 100,05 metros, confrontando deste lado com Mario Peres e Mara Silva Castro, daí deflete a esquerda com azimute de 126°15'30" e distância de 64,43 metros, confrontando com a Estrada Santa Mônica, até encontrar o ponto 1 inicio da presente descrição,

"CONTINUA NA FICHA 03"

MOD. 07

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

LIVRO N.º 2 — REGISTRO  
GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO

Matrícula  
49.110

Ficha  
03

Suzano, 6 de junho de 2000.

encerrando uma área de 396.468,63 metros quadrados, tudo conforme R. Sentença datada de 13 de março de 2.000, transitado em julgado aos 24 de maio de 2.000.

OFICIAL:

P.91.003 - mic.460 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO VVF

Av.05/em 05 de setembro de 2000.

Pela escritura pública de conferência de bens para aumento de capital social, lavrada aos 14 de agosto de 2000, Livro nº 309, fls. 187, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano, Estado de São Paulo, complementada pela Cédula de Identidade Registro Geral, verifica-se que o Sr. PAULO ROGERIO DOS SANTOS é portador do RG nº 15.996.762-SSP/SP.

OFICIAL:

P.91.840 - mic.466 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO MOL

Av.06/em 05 de setembro de 2000.

Pela escritura pública de conferência de bens para aumento de capital social, mencionada na Av.05 da presente, complementada pela Cédula de Identidade Registro Geral, verifica-se que a Sra. YOSHIMI YONILDA NAKAMOTO DOS SANTOS é portadora do RG nº 13.888.297-6-SSP/SP.

OFICIAL:

P.91.840 - mic.466 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO MOL

Av.07/em 05 de setembro de 2000.

Pela escritura pública de conferência de bens para aumento de capital social, mencionada na Av.05 da presente, complementada pela Cédula de Identidade Registro Geral e pelo Cadastro de Pessoas Físicas no Ministério da Fazenda, verifica-se que a Sra. BENEDITA LOURDES DOS SANTOS é portadora do RG nº 8.090.703-9-SSP/SP e do CIC nº 893.221.428-04.

OFICIAL:

P.91.840 - mic.466 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO MOL

"CONTINUA NO VERSO"

MOD. 07

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula

49.110

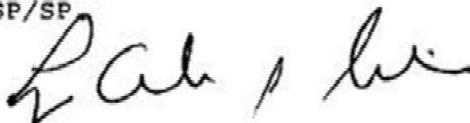
Ficha

03

Verbo

Av.08/em 05 de setembro de 2000.

Pela escritura pública de conferência de bens para aumento de capital social, mencionada na Av.05 da presente, complementada pela Cédula de Identidade Registro Geral, verifica-se que a Sra. INES DOS SANTOS SILVA é portadora do RG nº 8.774.670-0-SSP/SP

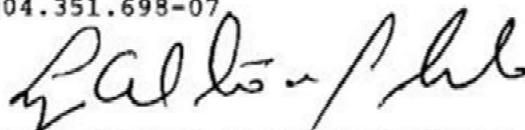


OFICIAL:

P.91.840 - mic.466 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO MOL

Av.09/em 05 de setembro de 2000.

Pela escritura pública de conferência de bens para aumento de capital social, mencionada na Av.05 da presente, complementada pelo Cadastro de Pessoas Físicas no Ministério da Fazenda, verifica-se que o Sr. BALTAZAR DA SILVA é portador do CIC nº 004.351.698-07

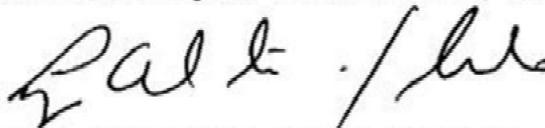


OFICIAL:

P.91.840 - mic.466 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO MOL

Av.10/em 05 de setembro de 2000.

Os proprietários desmembraram do imóvel objeto da presente a área de 140.000,00 metros quadrados, correspondente a Um Imóvel destacado de área maior, localizado no Bairro do Guaió, com a denominação especial de Sítio Tokio, em virtude da conferência de bens para o aumento do capital social da empresa FS - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA, conforme verifica-se pelo R.01/ 51.491, feito nesta data.



OFICIAL:

P.91.840 - mic.466 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO MOL

Av.11/em 14 de fevereiro de 2002

Os proprietários desmembraram do imóvel objeto da presente a

"CONTINUA NA FICHA 04"

M<sup>o</sup>D. 07

LIVRO N.º 2 REGISTRO  
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula  
49.110

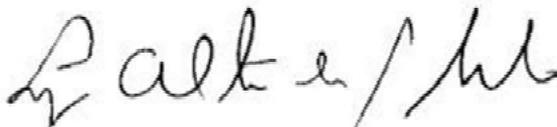
Ficha  
04

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 14 de fevereiro de 2002

área de 116.468,63 metros quadrados, correspondente a Um Terreno destacado de área maior, localizado no Bairro do Guaió, Sítio Tokio, em virtude da conferência de bens para o aumento do capital social da empresa FS - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA, conforme verifica-se pelo R.01/ 52.998 , feito nesta data.

OFICIAL:



P.96.764-mic.506 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO VVF  
R.12/em 14 de fevereiro de 2002.

Pela escritura pública de conferência de bens para aumento de capital social, cumulada com instituição de servidão de passagem, lavrada aos 25 de janeiro de 2002, Livro 325, fls. 086 e ss, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, os proprietários SERGIO DOS SANTOS e sua mulher ROSANGELA APARECIDA OLIVEIRA DOS SANTOS que também assina ROSANGELA APARECIDA DE OLIVEIRA DOS SANTOS, PAULO ROGERIO DOS SANTOS e sua mulher VALDECI DORIA RAMOS DOS SANTOS que também assina VALDECIR DORIA RAMOS DOS SANTOS, JANIO DOS SANTOS e sua mulher YOSHIMI YONILDA NAKAMOTO DOS SANTOS, BENEDITA LOURDES DOS SANTOS e INES DOS SANTOS SILVA e seu marido BALTAZAR DA SILVA, todos já qualificados, INSTITUEM em parte do imóvel objeto da presente UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM OU SERVIDÃO CIVIL DE TRÂNSITO, estimada nos autos em R\$ 2.000,00 (V. V. R\$ 1.814,76), assim descrita e caracterizada: Tem início num ponto cravado no alinhamento predial da Estrada Santa Mônica, situado a 33,81 metros do ponto 14 referido na descrição da matrícula 49.110, daquele ponto segue em reta na distância de 16,12 metros, com azimute 20°04'06", no final dessa extensão deflete à esquerda e segue na distância de 157,77 metros, com azimute 322°57'59", no final dessa extensão deflete a direita e segue numa distância de 44,77 metros, com azimute 12°51'16", no final dessa extensão deflete a esquerda e segue numa distância de 28,94 metros, confrontando nestes trechos com o imóvel de propriedade de Sergio dos Santos sua mulher e outros (Matr. 49.110) até encontrar o imóvel acima descrito, conferido a empresa FS - PRESTAÇÃO DE

"continua no verso"

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Matricula

49.110

Ficha

04

SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA, desse ponto deflete a esquerda na distância de 17,25 metros, com azimute  $172^{\circ}14'36''$ , confrontando com o imóvel conferido a empresa FS - PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA, no final dessa extensão deflete a esquerda e segue na distância de 13,23 metros, com azimute de  $173^{\circ}58'17''$ , no final dessa extensão deflete a direita e segue na distância de 47,76 metros, com azimute  $192^{\circ}51'16''$ , no final dessa extensão deflete a esquerda e segue na distância de 156,98 metros, com azimute de  $142^{\circ}57'59''$ , no final dessa extensão deflete a direita e segue na distância de 12,00 metros, com azimute  $200^{\circ}04'06''$ , confrontando nestes trechos com o imóvel de propriedade de Sérgio dos Santos sua mulher e outros (Matr. 49.110), por fim no final daquela ultima extensão deflete a esquerda e segue numa distância de 10,09 metros, com azimute  $114^{\circ}10'13''$ , confrontando com o alinhamento predial da Estrada Santa Mônica, até encontrar o ponto onde teve início a presente descrição, fechando assim o seu perímetro e encerrando a área de 2.387,84 metros quadrados.

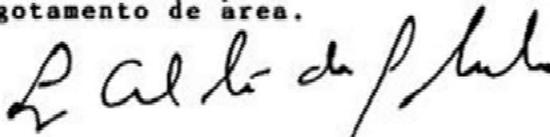
OFICIAL:



P.96.764-mic.506 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO VVF  
Av.13/em 31 de janeiro de 2005.

Os proprietários desmembraram do imóvel objeto da presente a área de 140.000,00 metros quadrados, correspondente a Um terreno destacado de área maior, situado no Bairro do Guaião, em virtude da conferência de bens, feita a favor de FS - Prestação de Serviços e Administração de Bens S/C Ltda, conforme verifica-se pelo R.02/56.328, feito nesta data. Ficando conseqüentemente encerrada a presente matrícula, por esgotamento de área.

OFICIAL:



P.106.742-mic.582 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO VVF