

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
JUDICIAL - COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SP**

AUTOS Nº 0004900-22.2019.8.26.0176

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CLAUDIMAR SOUZA DA SILVA**, em face de **REGINA MÁRCIA SOARES DA SILVA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua das Glicínias, nº 230, Jardim Santa Bárbara, Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Embu das Artes, 06 de Maio de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 400.000,00
(Quatrocentos mil reais)

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 1.400,00
(Hum mil e quatrocentos reais)

Data Base: Maio / 2020



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua das Glicínias, nº 230,
Jardim Santa Bárbara, Cidade de Embu das Artes, Estado de São
Paulo.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fl. 10, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CLAUDIMAR SOUZA DA SILVA**, em face de **REGINA MÁRCIA SOARES DA SILVA**, em curso na **3ª VARA JUDICIAL - COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SP, AUTOS Nº 0004900-22.2019.8.26.0176**:

Rua das Glicínias, nº 230, Jardim Santa Bárbara, Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo.

II - VISTORIA

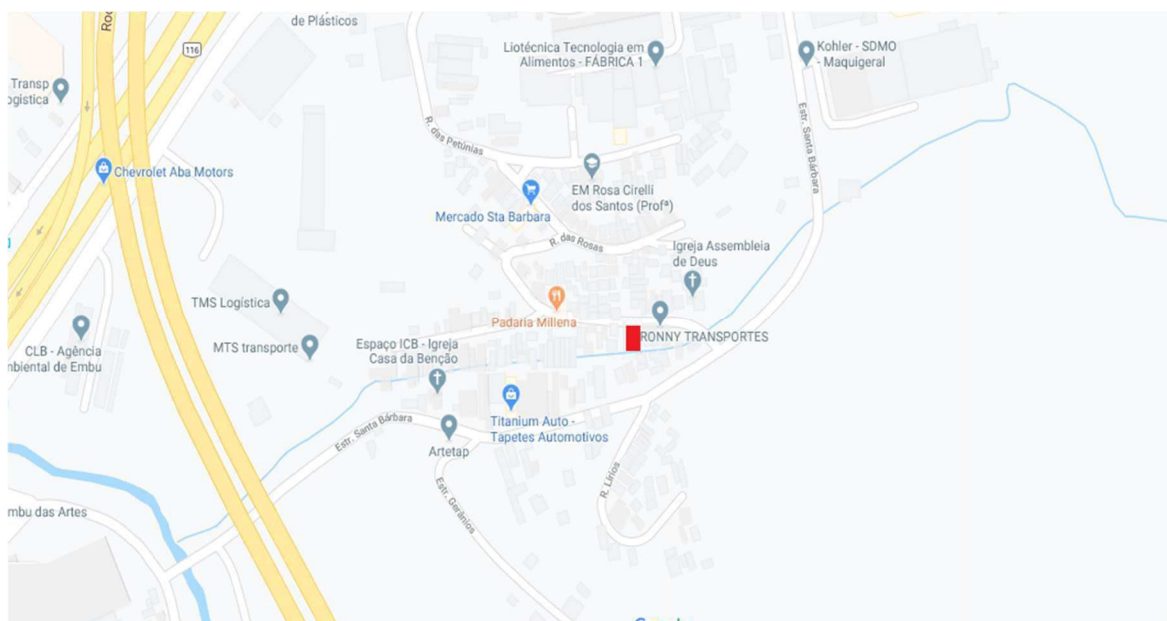
A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Claudimar, Requerente da presente Ação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua das Glicínias, nº 230**, no quarteirão completado pelas vias: **Estrada Santa Bárbara e Rodovia Mário Covas**.

A reprodução do Mapa Oficial de Embu das Artes, 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 Embu das Artes, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Residencial Mista

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06.44.66.0240.01.000

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica

CREA 128.880/D

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

PREFEITURA DA EST. TUR. DE EMBU DAS ARTES I.P.T.U. - 2020	LANÇAMENTOS DO CARNÊ	
PROPRIETÁRIO CLAUDIMAR SOUZA DA SILVA R JOSÉ CABRAL, 17 JD. ELIZABETH 05793-290 SÃO PAULO - SP	Área do Terreno Valor M ² Terreno Valor Venal do Terreno Aliquota do Terreno Valor Imposto Territorial	250,00 m ² R\$ 19,01 R\$ 4.752,50 3,41 R\$ 162,06
IMÓVEL 06.44.66.0240.01.000 R GLICINIAS, 230 JARDIM LAVORATO 06817-070 EMBU DAS ARTES-SP Lote: 24 Quadra: E Zoneamento: ZUC1	Área da Construção Valor M ² Construção Valor venal da Construção Aliquota da Construção Valor Imposto Predial Valor Venal do Imóvel	173,64 m ² R\$ 142,97 R\$ 24.825,31 2,64 R\$ 655,39 R\$ 29.577,81
*** CONSTAM DÉBITOS ANTERIORES ***	Valor IPTU Valor TCRL Valor Total	R\$ 817,45 R\$ 0,00 R\$ 817,45

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 predominantemente residencial.

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 Residencial Mista, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, abaixo do nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

O terreno avaliando apresenta as seguintes dimensões:

Frente: 10,00 m;

Fundos: 10,00 m;

Lateral Esquerda: 25,00 m;

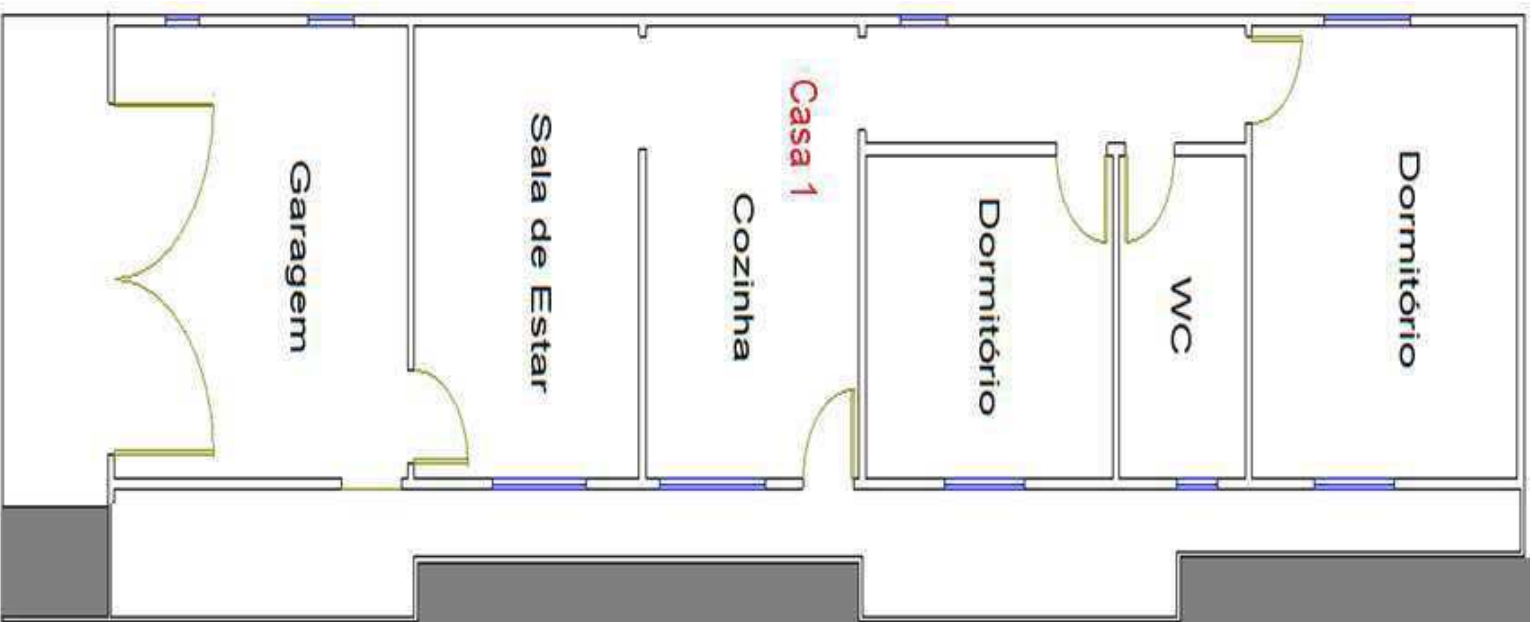
Lateral Direita: 25,00 m;

Área: 250,00 m².

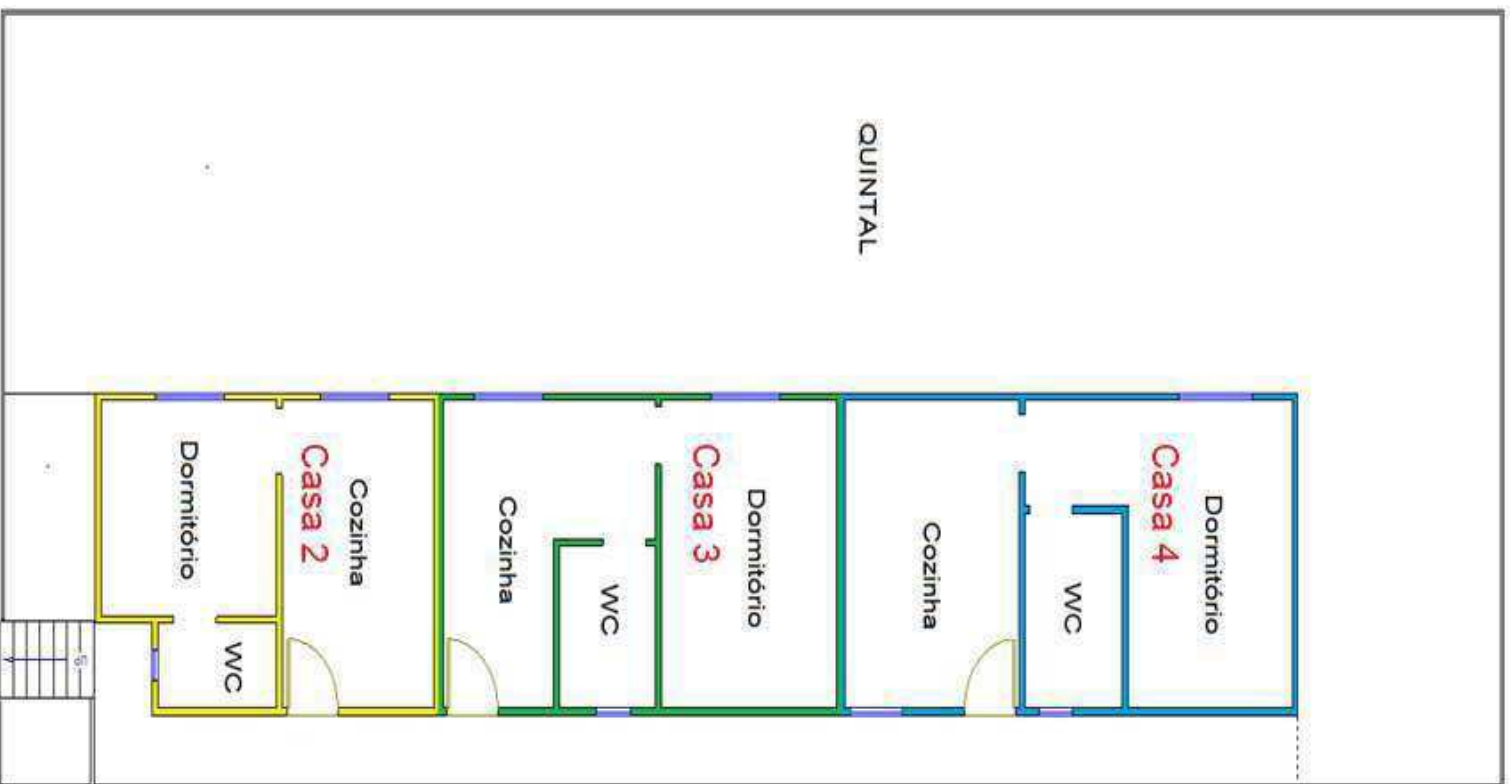
2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se edificadas 4 (quatro) casas com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 195,00 m².

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 PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



CROQUI DO PAVIMENTO INFERIOR.

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

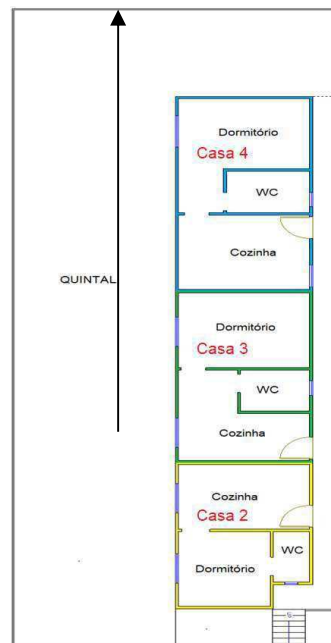
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 05



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



VISTA DO QUINTAL, ABAIXO DO NÍVEL DA RUA.

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Argamassa sem pintura.

TETO: Argamassa sem pintura.

PORTÃO: Madeira.
Giro de 2 folhas (dobradiças).



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



VISTA DA GARAGEM.

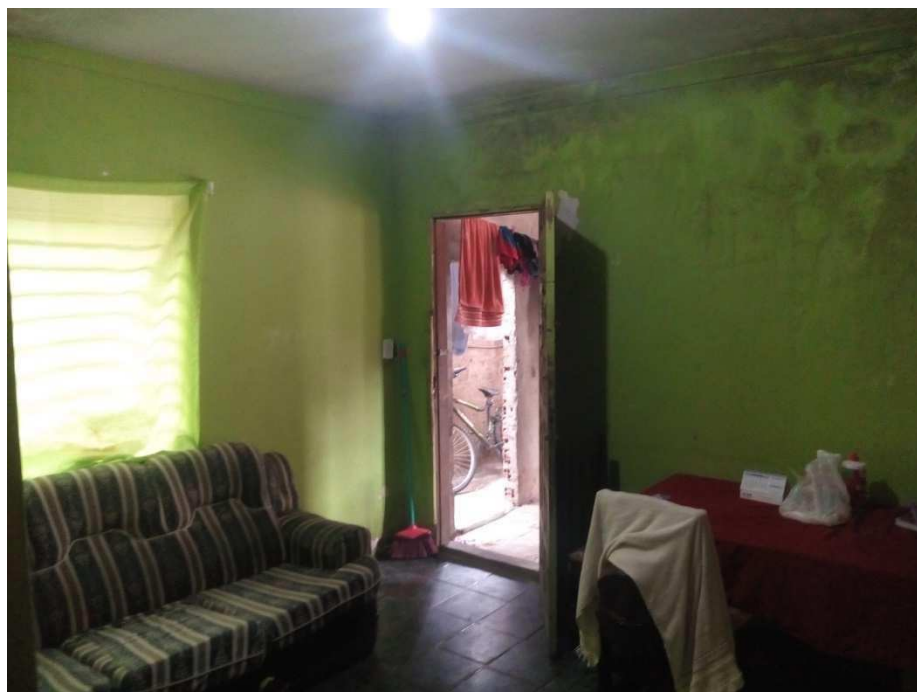
FOTO 07

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): Aço com vidro.
Basculante.



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



VISTA DA SALA DE ESTAR DA CASA 1.

FOTO 08

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.
Basculante.



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



VISTA DA COZINHA.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

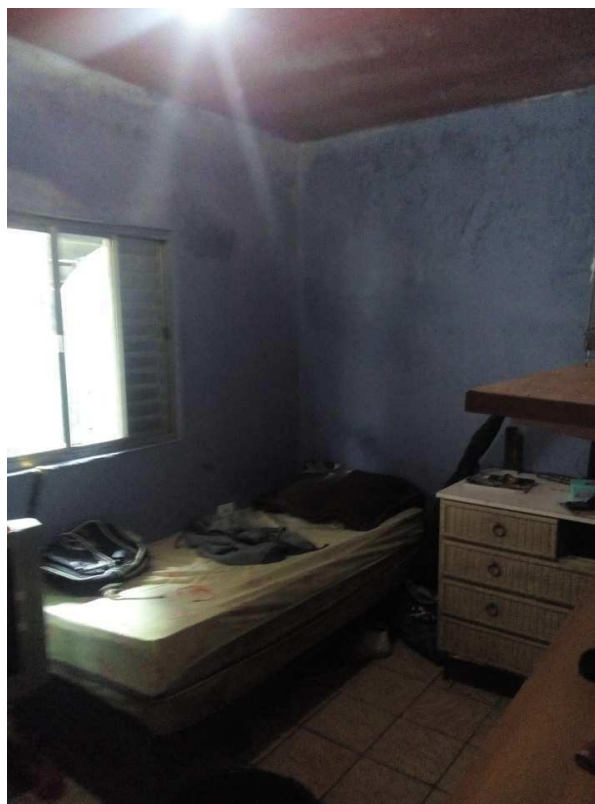
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Sem acabamento.

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 PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

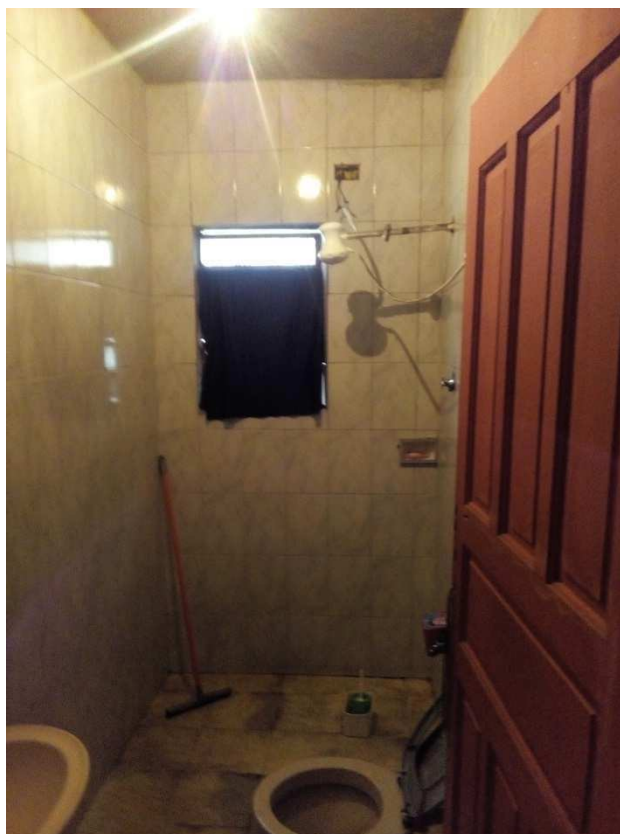
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

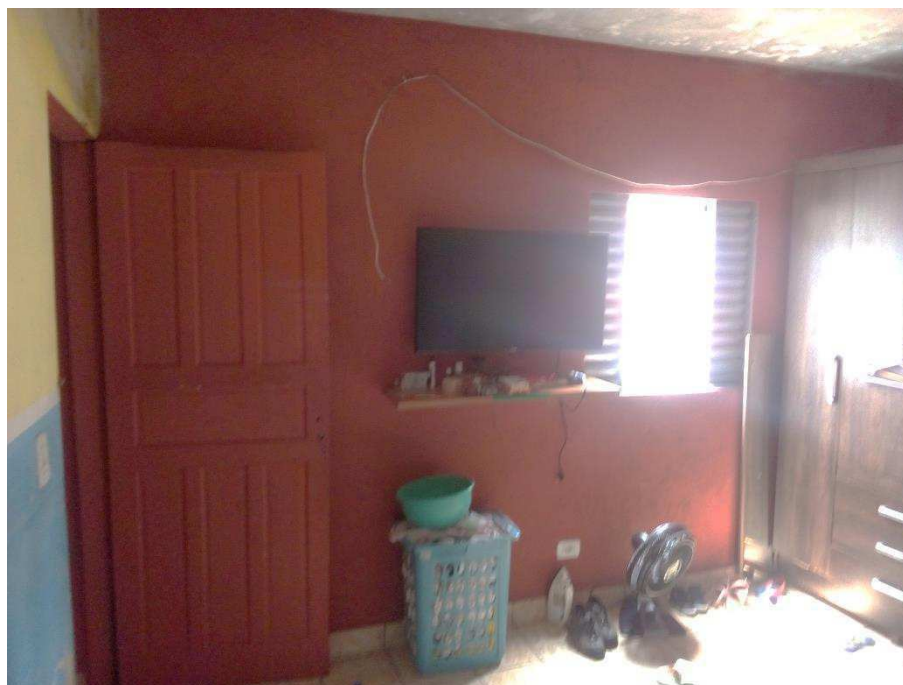
FOTO 12

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.

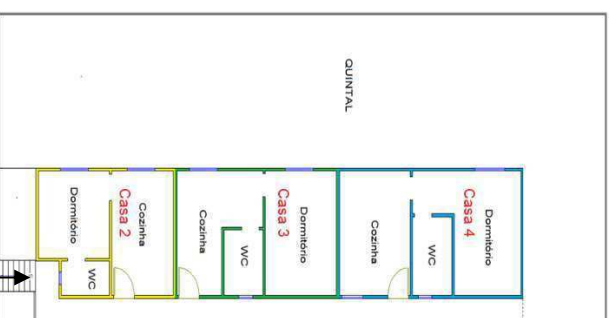


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 13



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR.

FOTO 14

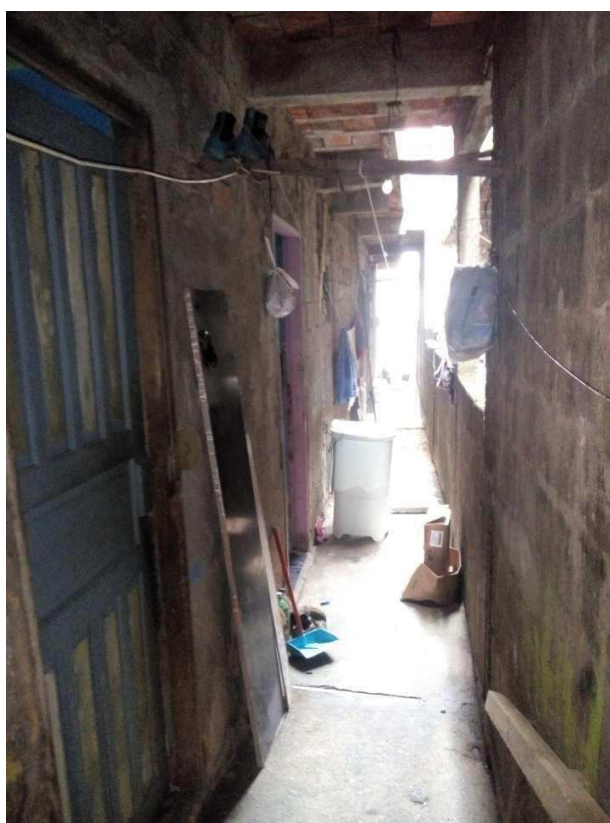
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Sem acabamento.

TETO: Sem acabamento.

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



VISTA DA CASA 02.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
 PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
 TETO: Pintura látex sobre argamassa.
 PORTA(S): Madeira.
 Giro de 1 folha (dobradiças).

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



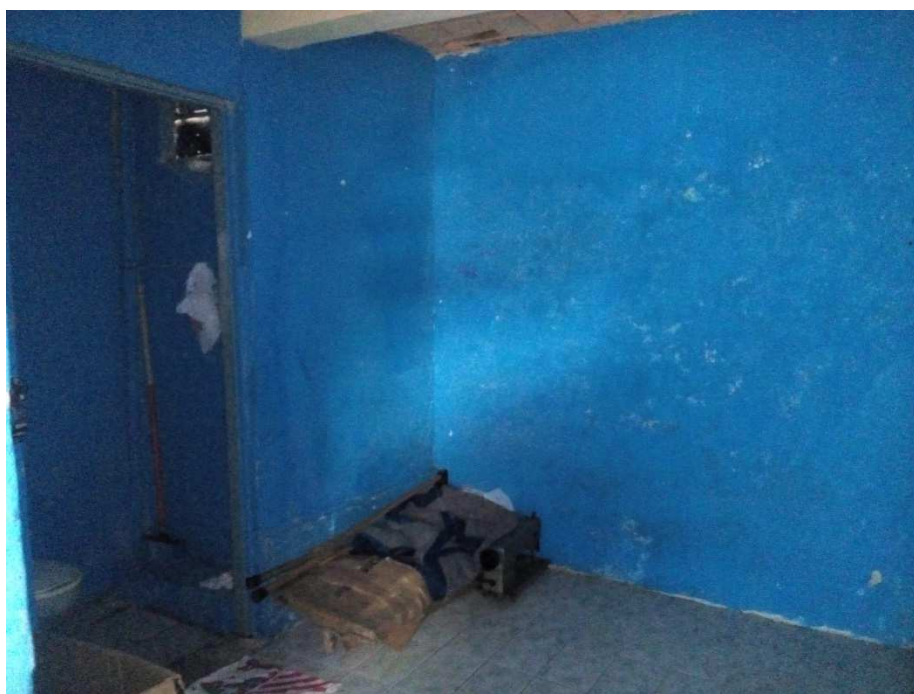
VISTA DA COZINHA.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Sem acabamento.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Aço com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

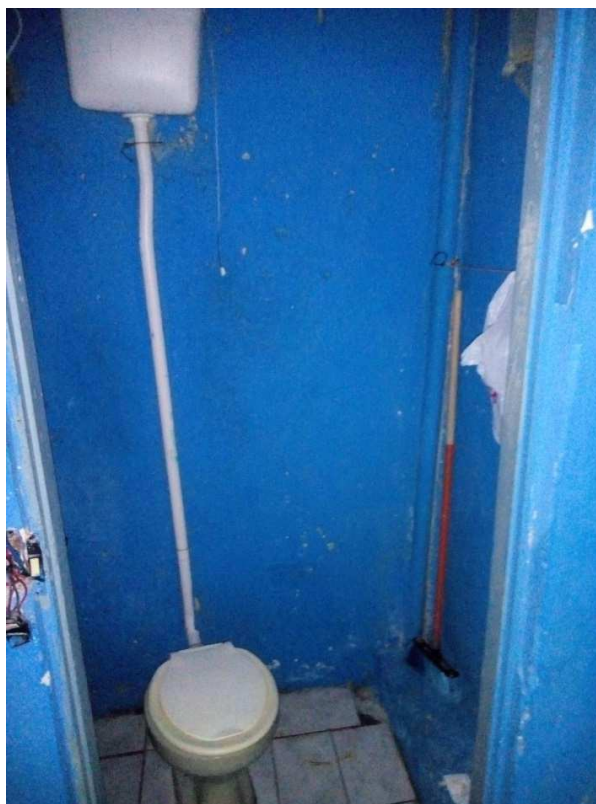
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Sem porta(s).

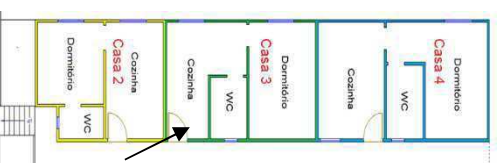
JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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

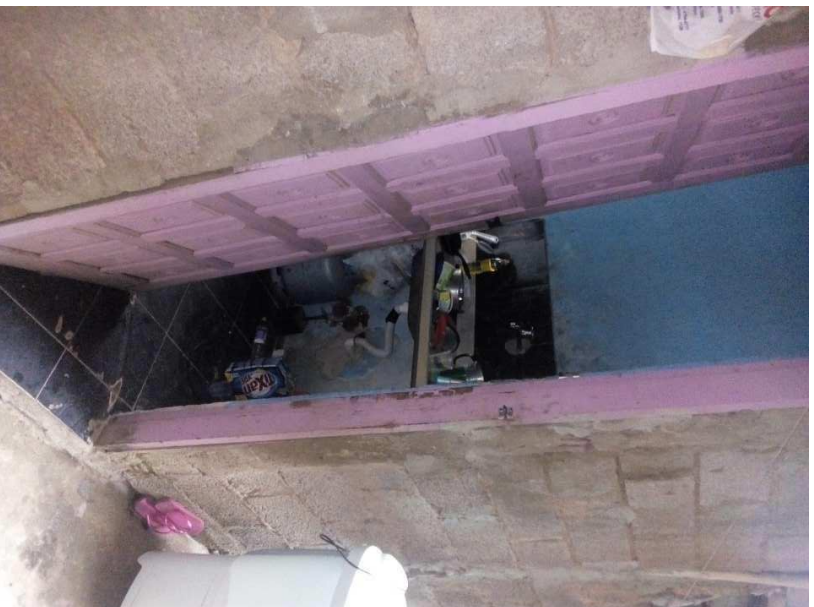


VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 18



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



VISTA DA CASA 03.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

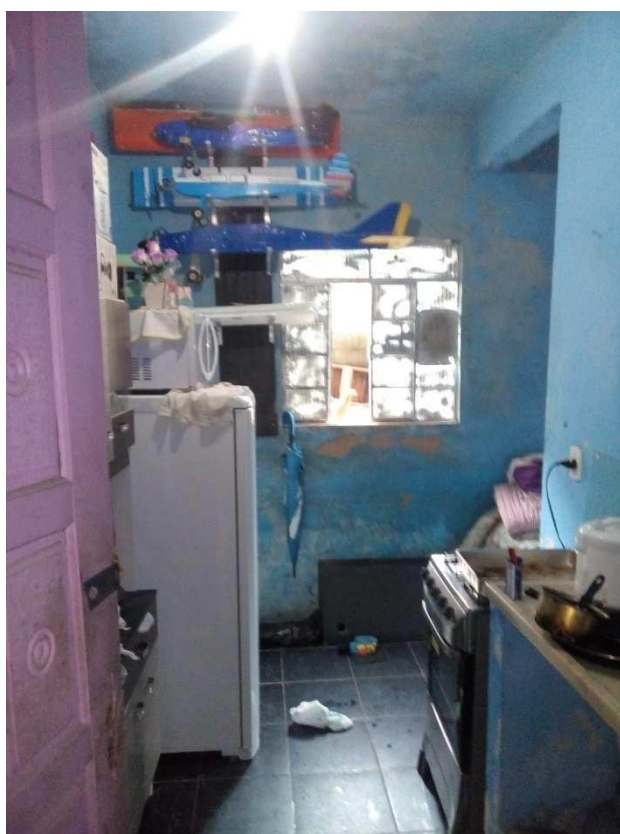
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DA COZINHA.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

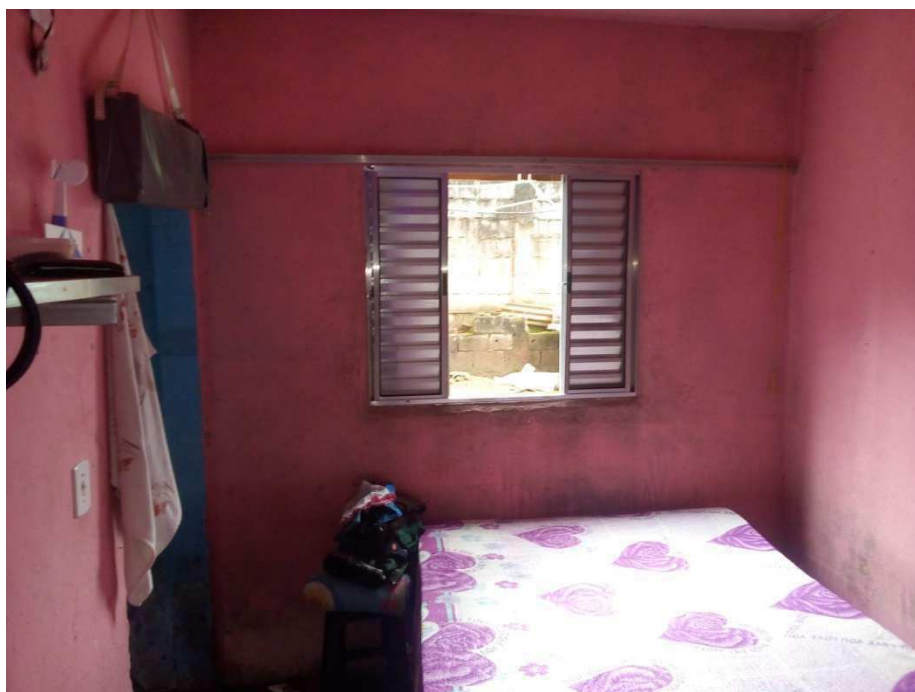
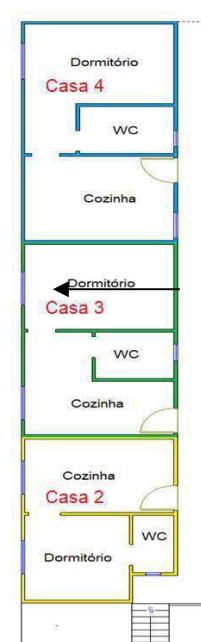
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Sem porta(s).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

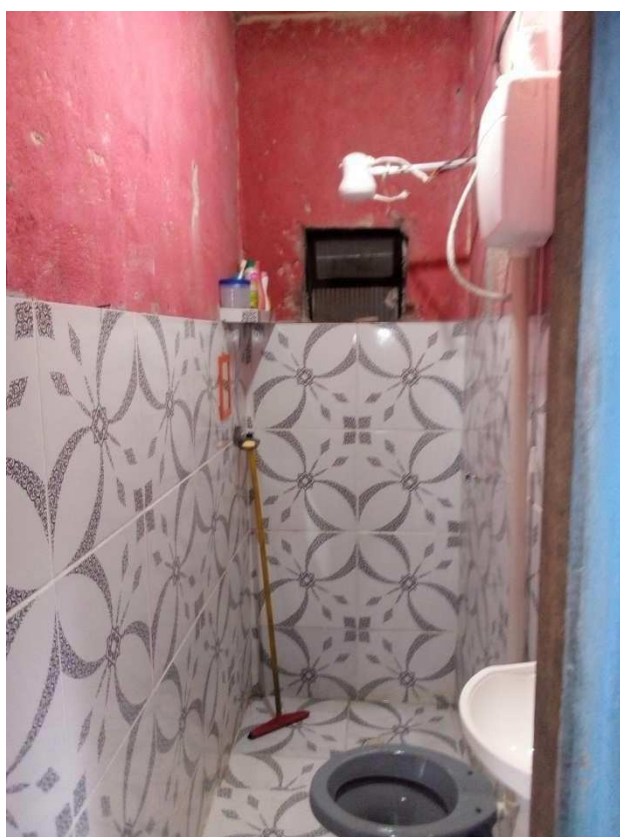
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

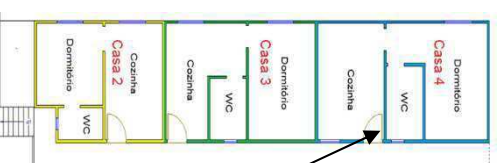
PORTA(S): PVC.
Sem porta(s).

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 22

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

**VISTA DA CASA 04.**

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

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

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DA COZINHA.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

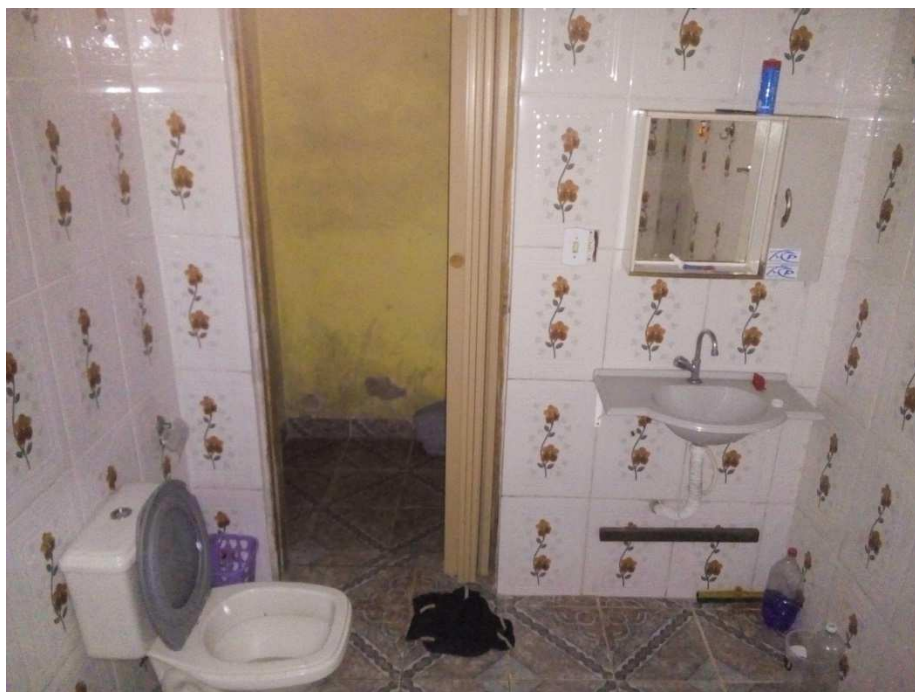
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.

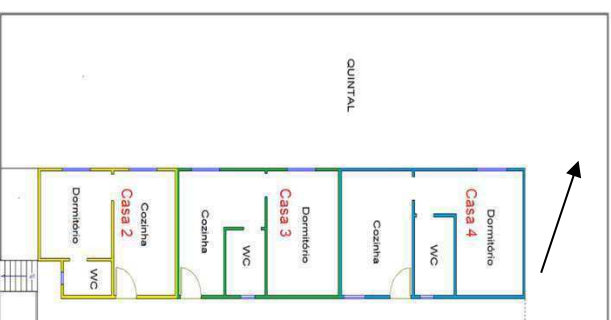
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 25



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



**VISTA DO CORREGO NOS FUNDOS DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.**

Walmir Pereira Modotti

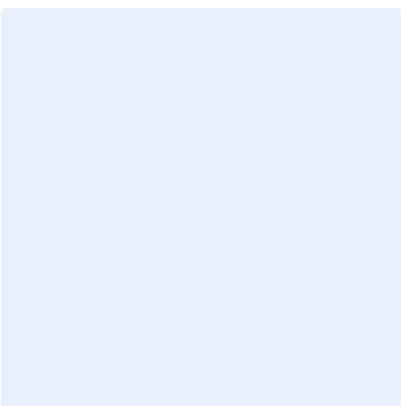
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica

CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26



VISTA DO PAVIMENTO SUPERIOR EM CONSTRUÇÃO, SEM ACESSO EDÍFICADO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: 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						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e						C _a
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"								
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	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.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	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.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)		

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m ²)			Intervalo característico de áreas (m ²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a					
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.	
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500		
9ª Zona Comercial Padrão Alto	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 dentro do intervalo	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	
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou 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:

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

g) Considerações de valorização ou desvalorização do 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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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	
		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	
	Grupo 1.2 - CASA	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		
		1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador C/elevador	1,032 1,266	1,266 1,470	1,500 1,680
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	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
	2.1.5 - FINO	C/elevador	2,052	2,286	2,2520	
			2,532	3,066	3,600	
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.1.6 - LUXO		Acima	3,61	
		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		
3.1.1 - SIMPLES			0,060	0,120	0,180	
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

- Na linha entra-se com o número 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 constatada 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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

3.4 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO

O valor de locação do imóvel nas avaliações de empreendimentos de base imobiliária pode ser obtido através da taxa de rentabilidade anual, obtida com o emprego de índices/percentuais reconhecidos como confiáveis no Mercado Imobiliário.

Referido valor será obtido com o uso do valor monetário da renda anual da venda, aplicando-se sobre está a porcentagem relativa à renda anual média descrita no subitem anterior.

A expressão a seguir demonstra o emprego da metodologia:

$$VL = \frac{VI \times RMA}{12}$$

sendo:

VI = Valor do Imóvel;

VL = Valor do Aluguel;

12 = Meses;

RMA = Porcentagem da Renda Média Anual.

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:

$$qmf = R\$ 714,87/m^2 - \text{Data Base: Maio/2020}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 714,87/m² (setecentos e quatorze reais e oitenta e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Gibetinos NÚMERO : 224
COMF : BAIRRO : Jardim Santa Barbara CIDADE : EMBU - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : colido para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENEFEITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: caso simples (-) CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 5 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,950 CUSTO BASE (RS): 1.433,26
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
VALOR CALCULADO (RS): 294.104,95 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Proprietário
CONTATO : Sr. Francisco TELEFONE : (11)-982972329
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 527,16
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 : 0,15	HOMOGENEIZAÇÃO : 737,34
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3987
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,25	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Rosas NÚMERO : 113
COMF : BAIRRO : Jardim Santa Barbara CIDADE : EMBU - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 182,00 TESTADA - (cf) m 6,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,33
ACESSIBILIDADE : Direto FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em declive acima de 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 140,00 M²
PADRÃO CONSTR.: caso simples CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL: 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.433,26
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00
VALOR CALCULADO (RS): 138.790,02 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Proprietário

CONTATO : Sr. Walmir

TELEFONE : (11)-970171962

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 572,58
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 :	0,11 FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 735,22
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.284,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Cd :	FT ADICIONAL 06 :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :		0,18

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Rosas NÚMERO : 35
COMF : BAIRRO : Jardim Santa Barbara CIDADE : EMBU - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 330,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (pe): 33,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: cedido para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Corretor TELEFONE : (11)-947703100
CONTATO : Sr. Sérgio
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 545,45
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 681,82
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,2500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :		0,25

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Rosas NÚMERO : 27nº
COMF : BAIRRO : Jardim Santa Barbara CIDADE : EMBU - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 250,00 TESTADA - (cft) m 10,00 PROF. EQUIV. (pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: cedido para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Sérgio TELEFONE : (11)-947703100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBABE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 648,00
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 720,00
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1111
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : EMBU - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/05/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Rosas NÚMERO : 27nº
COMF : BAIRRO : Jardim Santa Barbara CIDADE : EMBU - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 300,00 TESTADA - (cft) m 10,00 PROF. EQUIV. (pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direto FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em declive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Sérgio TELEFONE : (11)-947703100
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBARE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 630,00
TESTADA Ct :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 700,00
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1111
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,111	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Embu - Jardim Santa Bárbara - Rua dos Glicínias

DATA : 04/05/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR

ÍNDICE

- Localização 1,00
- Testada 10,00
- Profundidade
- Frentes Múltiplas Não
- Área
- Topografia plano
- Consistência seco

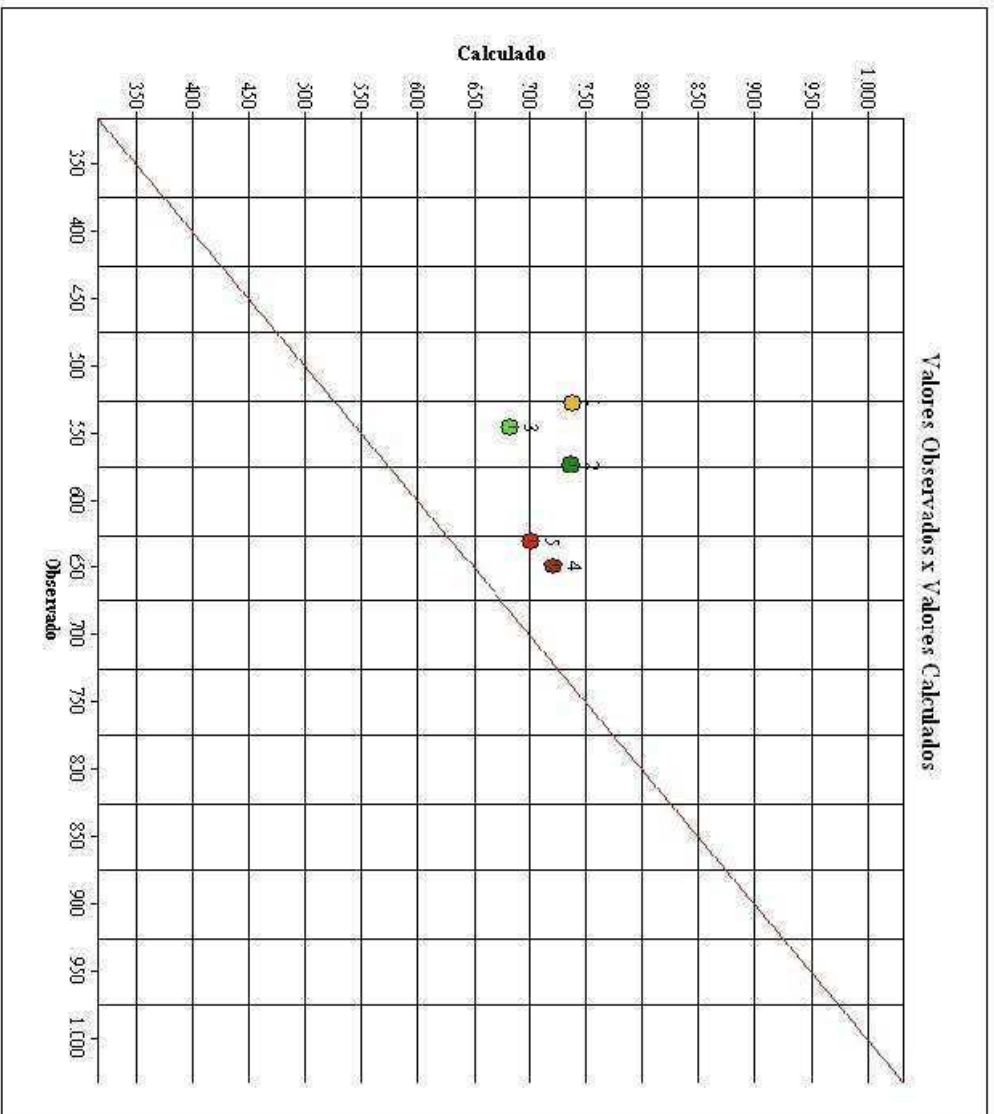
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua dos Glicínias, 224	527,16	737,34	-1,3987	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua das Rosas, 13	572,58	735,22	-1,2840	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua das Rosas, 35	545,45	681,82	-1,2500	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua das Rosas, s/nº	648,00	720,00	-1,1111	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua das Rosas, s/nº	630,00	700,00	-1,1111	1,0002

ADERÊNCIA

Num.	Observado	Calculado
1	527,16	737,34
2	572,58	735,22
3	545,45	681,82
4	648,00	720,00
5	630,00	700,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



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 = 250,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 714,87/m²;

Fp = 10,00 m;

Pe = 25,00 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 20,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,20;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

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

$$VT = R\$ 714,87/m^2 \times 250,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 178.717,50}$$

(Cento e setenta e oito mil, setecentos e dezessete reais e cinquenta centavos)

Data Base: Maio/2020

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,0564 x R8-N;

$$Vu = 1,0564 \times R\$ 1.433,26/m^2 = R\$ 1.514,09/m^2;$$

Área Construída: 195,00 m²;

Idade Estimada: 19 anos.

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

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 195,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.514,09/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 19 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples a importantes;

K = 0,6422.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 195,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.514,09/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,6422 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 220.336,35}$$

(Duzentos e vinte mil, trezentos e trinta e seis reais e trinta e cinco centavos)

Data Base: Maio/2020

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 178.717,50 + R\$ 220.336,35$$

$$VI = R\$ 399.053,85$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 400.000,00}$$

(Quatrocentos mil reais)

Data Base: Maio/2020

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme descrito no item "3.2", a taxa de renda a ser adotada será de **5,04% ao ano**, resultado da média do rendimento acumulado dos últimos 12 meses da Poupança e da Taxa de Retorno da Renda Anual do **IGP-M**.

Quando esta rentabilidade é empregada na expressão, descrita no item "3.4", aplicada a seguir, resulta no seguinte valor de locação para o imóvel em questão:

$$VL = \frac{R\$ 399.053,85 \times 0,042}{12}$$

$$VL = R\$ 1.396,68$$

Ou, em números redondos:

$$VL = \underline{R\$ 1.400,00}$$

(Hum mil e quatrocentos reais)

Data Base: Maio/2.020

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua das Glicínias, nº 230, Jardim Santa Bárbara, Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CLAUDIMAR SOUZA DA SILVA**, em face de **REGINA MÁRCIA SOARES DA SILVA**, em curso na **3ª VARA JUDICIAL - COMARCA DE EMBU DAS ARTES - SP, AUTOS Nº 0004900-22.2019.8.26.0176**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 400.000,00

(Quatrocentos mil reais)

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 1.400,00

(Hum mil e quatrocentos reais)

Data Base: Maio / 2020

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 72 (setenta e duas) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

ANEXO II - Cópia do contrato de Compra e venda.

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.

Embr das Artes, 06 de Maio de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica

CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

04/05/2020

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria - Processo nº 0004900-22.2019.8.26.0176 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Comunicado de Vistoria - Processo nº 0004900-22.2019.8.26.0176 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: marciaveras@aasp.org.br

Data: sexta-feira, 14 de fevereiro de 2020 09:56 BR

São Paulo, 14 de fevereiro de 2020.

Prezada,

Dra. Márcia Mariano Veras

Tel.: (11)5663-2347

E-mail: marciaveras@aasp.org.br

Re: Vistoria

Processo nº: 0004900-22.2019.8.26.0176

Vara: 3ª Vara Judicial da Comarca de Embu das Arês - SP.

Ação: Cumprimento de Sentença

Partes: Claudineir Souza da Silva x Regina Márcia Soares da Silva

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **02 de março de 2020, às 10:00 horas, na Rua das Glórias, 230, Lote 24, quadra E, Jardim Santa Bárbara, Embu das Arês - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.**

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em nítido contributo para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

1/2

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica

CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

04/05/2020

Yanoo Mail - Comunicado de Visora - Processo nº 0004900-22.2019.8.26.0176 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Data 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

04/05/2020 Yahoo Mail - Comunicação de Vitória - Processo nº 0004900-22.2019.8.26.0176 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Comunicado de Vitória - Processo nº 0004900-22.2019.8.26.0176 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)
Para: adv.claudio.stabile@gmail.com
Data: sexta-feira, 14 de fevereiro de 2020 09:57 BRT

São Paulo, 14 de fevereiro de 2.020.

Prezado,

Dr. Claudio Stabile Gonçalves

TEL: (11) 99777-8600

E-mail: adv.claudio.stabile@gmail.com

Ref: Vitória

Processo nº: 0004900-22.2019.8.26.0176

Vari: 3ª Vara Judicial da Comarca de Embu das Artes - SP

Ação: Cumprimento de Sentença

Partes: Claudimar Souza da Silva x Regina Marcia Soares da Silva

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 166, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **02 de março de 2.020, às 10:00 horas, na Rua das Glórias, 230, Lote 24, quadra E, Jardim Santa Bárbara, Embu das Artes - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em nítido contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

12

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

04/05/2020

Yalno Mail - Comunicado da Vistoria - Processo nº 0004900-22.2019.8.26.0176 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

2/2

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

04/05/2020

Varão Mal - RE: Comunicado de Vistoria - Processo nº 0004900-22/2019.8.26.0176 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO D.

RE: Comunicado de Vistoria - Processo nº 0004900-22.2019.8.26.0176 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES*

De: marcaveras@aspp.org.br

Para: evandromodotti@yahoo.com.br

Cc: claudimar.silva777@gmail.com

Data: sexta-feira, 14 de fevereiro de 2020 10:17 BRT

Bom dia Prezado Sr. Walmir,
Confirmando o recebimento do email, bem como, confirmo que a parte autora estará presente no local, na data agendada.

Apenas ratificando o que foi requerido na petição de fls. 02, em estrita atenção ao que ficou disposto na r. sentença, o Sr. Perito deverá realizar constatações no imóvel para fins de venda judicial, **avaliação do valor de mercado e também avaliação do valor relativo à locação**, para fins de apuração do valor devido pela executada a título de aluguel pela utilização exclusiva do imóvel, conforme fixado na r. sentença.,"

segue os telefones do autor para eventual contato se V.Sa. entender necessário.

Claudimar: 96270-8154 e residencial 2579-6848

atenciosamente,

Dra Marcia Mariano Veras

Fone: 584-25155 e 97375-1908

--- ORIGINAL MESSAGE ---

FROM: evandromodotti@yahoo.com.br
TO: "marcaveras@aspp.org.br" (marcaveras@aspp.org.br)

DATE: Fri, 14 Feb 2020 12:56:38 +0000 (UTC)

SUBJECT: Comunicado de Vistoria - Processo nº 0004900-22.2019.8.26.0176 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES*

> "Type='cite'>São Paulo, 14 de fevereiro de 2020.

> Prezada,

> Dra. Marcia Mariano Veras,Tel.: (11)5663-2347

> E-mail: marcaveras@aspp.org.br

> Ref.: Vistoria.

> Processo nº. 0004900-22.2019.8.26.0176

> Vara: 3ª Vara Judicial da Comarca de Embu das Artes - SP Ação:

> Cumprimento de Sentença

> Partes: Claudimar Souza da Silva x Regina Marcia Soares da Silva

> Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de

> Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada

> vistoria, no dia 02 DE MARÇO DE 2020, às 10:00 HORAS, na RUA DAS

> GUCIINAS, 230, LOTE 24, QUADRA E, JARDIM SANTA BARBARA, EMBU DAS

> ARTES - SP, em conformidade com a determinação nos autos acima em

> epígrafe.

> OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é

> facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento

> dos trabalhos.

> *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES*

> Atenciosamente,

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

04/05/2020 Yanoo Mail - RE: Comunicação de Vitória - Processo nº 0004900-22.2019.8.26.0176 7-A/Or CONFIRMAR O RECEBIMENTO D...

>WALMIR PEREIRA MODOTTI
>CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica

CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A N E X O II

Cópia do contrato de compra e venda.

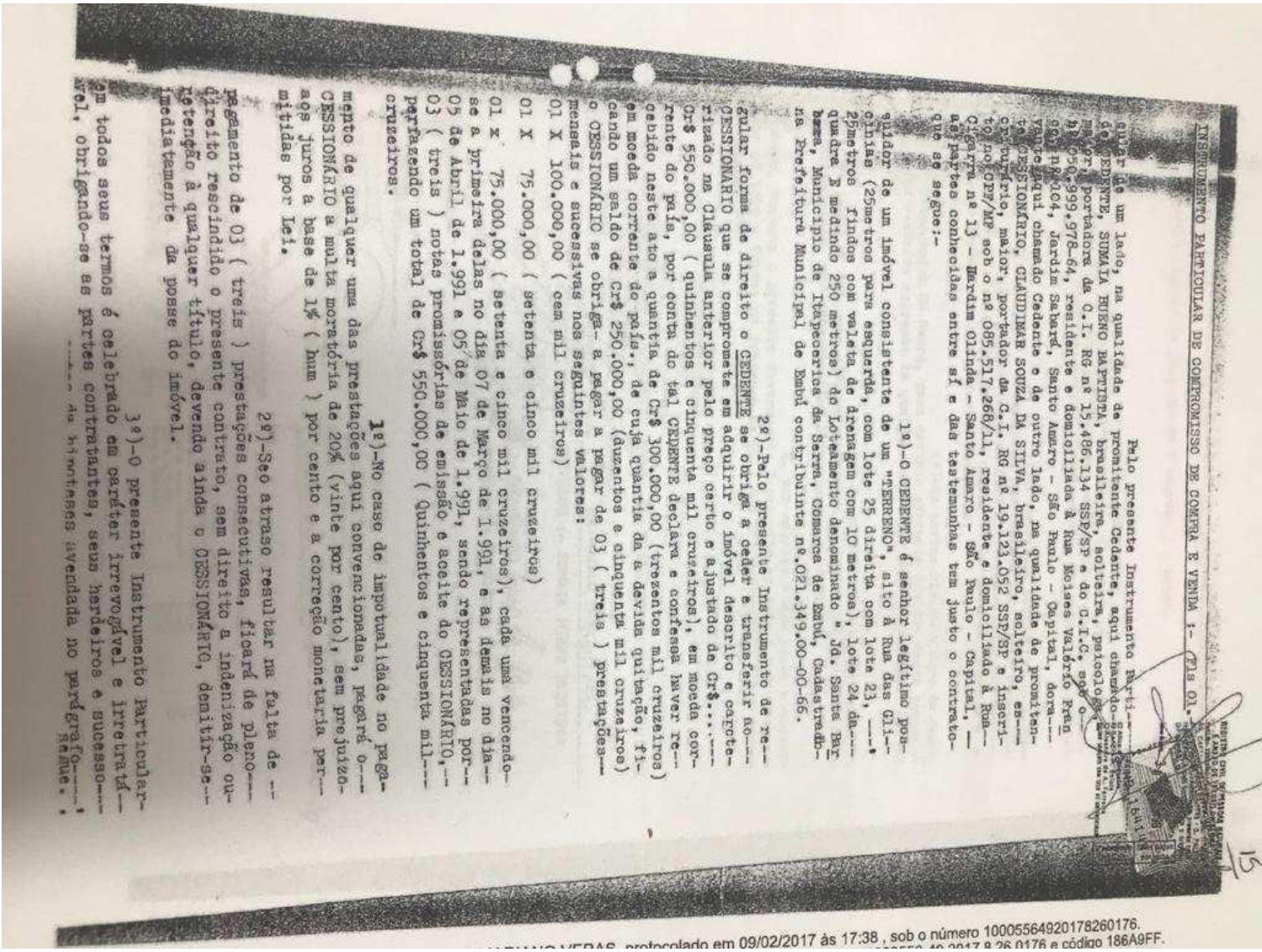
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica

CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Data 1988



INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - 713 OI
 Pelo presente Instrumento Particular de Compra e Venda, celebrado em 07 de Maio de 1991, entre os signatários abaixo mencionados, houve a aquisição definitiva e irrevogável de um lote, na qualidade de promitente Cedente, aqui quando se trata de promitente passiva, por parte de C.I. - RG ne 15.466.134 SSP/SP e do C.I.C. sob o nº 050.399.978-64, residente e domiciliado à Rua Moises Valério Fria nº 104, Jardim Sauré, Santo Amaro - São Paulo - Capital, doravante aqui chamado Cedente e de outro lote, na qualidade de promitente ativo, aqui chamado Cessionário, Cessionário Souza Da Silva, brasileiro, solteiro, estado civil, maior, portador da C.I. RG ne 19.123.052 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 085.517.266/11, residente e domiciliado à Rua Cigarra nº 13 - Jardim Olinda - Santo Amaro - São Paulo - Capital. As partes conhecidas entre si e das testemunhas tem justo o contrato que se segue:-

1º)-O CEDENTE é senhor legítimo possuidor de um imóvel consistente de um "GRERENO", sito à Rua das Glórias (25metros para esquerda, com lote 25 direita com lote 23, 25metros fritos com valleta de drenagem com 10 metros), lote 24 da quadra E medindo 250 metros) do loteamento denominado "Jd. Santa Bárbara, Município de Itapeverica da Serra, Comarca de Bahú, Gatedado na Prefeitura Municipal de Bahú contribuinte nº.021.349.00-00-66.

2º)-Pelo presente Instrumento de re-aular forma de direito o CEDENTE se obriga a ceder e transferir ao CESSIONÁRIO que se compromete em adquirir o imóvel descrito e caracterizado na Clausula anterior pelo preço certo e ajustado de Cr\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil cruzeiros), em moeda corrente do país, por conta do tal CEDENTE declara e confessa haver recebido neste ato a quantia de Cr\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros) em moeda corrente do país, de cuja quantia da e devida quitação, ficando um saldo de Cr\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros) o CESSIONÁRIO se obriga a pagar a pagar de 03 (treis) prestações mensais e sucessivas nos seguintes valores:

- 01 X 75.000,00 (setenta e cinco mil cruzeiros)
- 01 X 75.000,00 (setenta e cinco mil cruzeiros), cada uma vencendo-se a primeira delas no dia 07 de Março de 1.991, e as demais no dia 05 de Abril de 1.991 e 05 de Maio de 1.991, sendo representadas por 03 (treis) notas promissórias de emissão e aceite do CESSIONÁRIO, perfazendo um total de Cr\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil cruzeiros.

1º)-No caso de impontualidade no pagamento de qualquer uma das prestações aqui convencionadas, pagará o CESSIONÁRIO a multa moratória de 20% (vinte por cento), sem prejuizo aos juros a base de 1% (num) por cento e a correção monetária permitidas por Lei.

2º)-Seo atraso resultar na falta de pagamento de 03 (treis) prestações consecutivas, ficará de pleno direito rescindido o presente contrato, sem direito a indenização ou retenção à qualquer título, devendo ainda o CESSIONÁRIO, demitir-se imediatamente da posse do imóvel.

3º)-O presente Instrumento Particular em todos seus termos é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores, em todas as suas partes e condições previstas no parágrafo seguinte:-

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMISSÃO DE COMPRA E VENDA 1 - 715 01 - 15

Pelo presente Instrumento Particular de Comissão de Compra e Venda, celebrado em 07 de Maio de 1991, entre o Sr. GEDERTE, SUMAIA RUENO BARRINHA, brasileira, solteira, psicóloga, inscrita no CPF nº 050.399.978-64, residente e domiciliada à Rua Moisés Valério Faria nº 104, Jardim Sabard, Santo Amaro - São Paulo - Capital, doravante denominada simplesmente Cedente e de outro lado, na qualidade de promitente comprador, o Sr. CLAUDIO MAR SOUZA DA SILVA, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado à Rua - Capital, inscrita no CPF nº 085.517.266/11, residente e domiciliado à Rua - Capital, inscrita no CPF nº 13 - Jardim Olinda - Santo Amaro - São Paulo - Capital, as partes conhecidas entre si e das testemunhas tem justo o contrato que se segue:-

1º)-O CEDENTE é senhor legítimo possuidor de um imóvel consistente de um "GRERENO", sito à Rua das Glórias (25metros para esquerda, com lote 25 direita com lote 23, 24 e 25 metros fidos com valleta de drenagem com 10 metros), lote 24 da quadra E medindo 250 metros) de loteamento denominado "Jd. Santa Barbara, Município de Itapocatica da Serra, Comarca de Embu, Estado de São Paulo, Município de Embu contribuinte nº.021.349.00-00-66.

2º)-Pelo presente Instrumento de re-entrega forma de direito o CEDENTE se obriga a ceder e transferir ao COMISSIONARIO que se compromete em adquirir o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula anterior pelo preço certo e ajustado de Cr\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil cruzeiros), em moeda corrente do país, por conta do tal CEDENTE declara e confessa haver recebido neste ato a quantia de Cr\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros) em moeda corrente do país, de cuja quantia da e devida quitação, ficando um saldo de Cr\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros) o COMISSIONARIO se obriga a pagar a pagar de 03 (três) prestações mensais e sucessivas nos seguintes valores:

01 X 75.000,00 (setenta e cinco mil cruzeiros)

01 X 75.000,00 (setenta e cinco mil cruzeiros), cada uma vencendo-se a primeira delas no dia 07 de Março de 1.991, e as demais no dia 05 de Abril de 1.991 e 05 de Maio de 1.991, sendo representadas por 03 (três) notas promissórias de emissão e aceite do COMISSIONARIO, perfazendo um total de Cr\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil cruzeiros.

1º)-No caso de impontualidade no pagamento de qualquer uma das prestações aqui convenionadas, pagará o COMISSIONARIO a multa moratória de 20% (vinte por cento), sem prejuízo dos juros à base de 1% (num) por cento e a correção monetária permitidas por Lei.

2º)-Seo atraso resultar na falta de pagamento de 03 (três) prestações consecutivas, ficará de pleno direito rescindido o presente contrato, sem direito a indenização ou retenção à qualquer título, devendo ainda o COMISSIONARIO, demitir-se imediatamente da posse do imóvel.

3º)-O presente Instrumento Particular em todos seus termos é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores, a cumprir e cumprir as obrigações aqui estabelecidas no parágrafo primeiro.

protocolado em 09/02/2017 às 17:38, sob o número 10005564920178260176. 26 0176 e código 186A9FF.

no particulado segundo da Cláusula 2ª (segunda), e, assim.

Fls.-02.

4º)-O CESSÃOARIO neste ato é emi-
parar desta data, o pagamento de todos os impostos e taxas de qualquer
forma, oneram ou venham a onerar o imóvel, mesmo que lançados em nome
de terceiros.

5º)-A Escritura definitiva da venda-
da última prestação, convenionada na Oidmula--segunda Adm correndo-
por conta exclusiva do CESSÃOARIO o pagamento de todos os impostos e --
que venham onerar a referida escritura.

6º)-As partes elegem o foro da Comar-
ca de Itapetereira da Serra, para dirimir eventuais dúvidas de contra-
do, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que
seja.

7º)-As partes contratantes declaram-
sob as penas da Lei, não estarem vinculadas as restrições previdenciáf-
rias vigentes, nem contribuições obrigatórias do FUNRURAL.

8º, por estarem assin justo e contra-
rados, assinam o presente Instrumento Particular em duas (2) vias de-
um gd teor e forma, na presença de 02 (dua s) testemunhas que a tudo-
presenciaram.

22. Substituir o Conte do Seguro
TABELAÇÃO (AMHO)

Embu, São Paulo, 19 de Fevereiro 1991

VENDEDOR :- SUZANA HORTO TAPETISTA

COMPRADOR:- CLAUDIMIR SOUZA DA SILVA

TESTEMUNHAS:-

Assinaturas e rubricas das partes e testemunhas.

TABELAÇÃO DO EMBU

AMHO - REG. DO OS SANTOS

Assinatura de Claudimir Souza da Silva.

21 MAR 1991

Em test.º

Ordem da Serida - Serida

Luz S. O. Loescheri - Of. not.º

Edson B. Junior - Escrev.º

Luiz O. L. Sanches - "

Luiz R. Van Lier - "

1991 2 19