

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

**EXMO(A). SR.(A). DR.(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DO JABAQUARA - SP.**

Proc. n.º: 1000513-44.2020.8.26.0003

Ação: Procedimento Comum

Reqte: Vicenzo Antonio Domine

Reqda: Dulcimar Venâncio da Silva

IVO ARNALDO VALENTINI, Engenheiro Civil e Industrial Eletricista-Eletrônico, pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, Ambiental, Perícias e em Avaliação de Imóveis, Máquinas e Equipamentos, registrado no CREA/SP sob o n. 0601940621, Perito Criminal aposentado do Instituto de Criminalística do Estado de São Paulo - IC/SP, especializado em exames Criminalísticos, Documentoscópicos e Grafoscópicos, honrado com a nomeação deste R. Juízo às fls. 467 dos autos principais, após ter realizado as diligências, estudos e pesquisas que se fizeram necessárias ao bom desempenho do trabalho assumido, vem à presença de V. Exa. para apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



OBJETIVO: determinar o valor justo, atual e real de mercado de venda e de locação mensal da casa situada à Rua Filippino Lippi, n. 130 - Vila Vermelha, São Paulo/SP, matriculada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob o nº 35.366.

VALOR DE MERCADO - VENDA: R\$ 685.400,00

(SEISCENTOS E OITENTA E CINCO MIL E QUATROCENTOS REAIS)

LOCAÇÃO MENSAL: R\$ 2.570,00

(DOIS MIL QUINHENTOS E SETENTA REAIS)

50,00% DO VALOR DA LOCAÇÃO = R\$ 1.285,00

(UM MIL DUZENTOS E OITENTA E CINCO REAIS)

BASE: SETEMBRO/2020

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

1. CARACTERIZAÇÃO DA LIDE

1.1. O objetivo desta perícia é avaliar o valor médio de venda e de locação do imóvel atualmente ocupado pela requerida Dulcimar.

1.2. Determinada a perícia às fls. 467, as partes indicaram Assistentes Técnicos e formularam quesitos às fls. 471/472 e 476/478, tendo sido intimadas previamente da data e da hora da vistoria, conforme publicação de fls. 500 dos presentes autos.

1.3. Conforme agendamento, a vistoria no imóvel avaliando foi realizada na data de 17/09/2020, quarta-feira, das 11h30 às 13h30, e contou com a participação deste signatário, de seu auxiliar técnico - Eng. Civil, Mecânico e de Segurança do Trabalho Valter Leoneti Valentini, da Dra. Andreia Vieira de Carvalho - Adv. do autor, do Sr. Adilson Gregório - Assistente Técnico do autor, do Dr. Rafael Adolfo Percovich Cisneros e da Dra. Ivone Eiko Kurahara - Advs. da ré, e do Eng. José Augusto Magalhães Marinho - Assistente Técnico da ré.

1.4. Admite-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estejam corretos e que as informações prestadas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

1.5. O avaliador inspecionou pessoalmente o imóvel referido neste laudo, não possuindo nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

no mesmo, e não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.

1.6. Não foram efetuadas investigações referentes a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não ser objetivo desta avaliação.

1.7. Como subsídios para o presente trabalho, foram considerados elementos provenientes das seguintes fontes:

1.7.1. Croquis de localização (aplicativos Google Earth e Google Maps);

1.7.2. Mapa Digital do Zoneamento da Cidade de São Paulo (aplicativo Geosampa, disponível em:

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#);

1.7.3. Parâmetros de ocupação dos lotes, exceto de Quota Ambiental - Quadro 3 da Lei de Zoneamento da Cidade de São Paulo, disponível em:

<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>;

1.7.4. Índice Fiscal da cidade de São Paulo, disponível em: <http://www.indicefiscal.com.br/indicefiscal/if/default.aspx>;

1.7.5. Informações obtidas junto as imobiliárias que tradicionalmente comercializam imóveis na região e aos proprietários dos imóveis (pesquisa);

1.7.6. Imagem da matrícula do imóvel junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob o nº 35.366, datada de 01/02/1980 e emitida em 10/02/2020 (fls. 155/160 dos autos).

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

1.8. Esta avaliação foi elaborada e desenvolvida em conformidade com os preceitos básicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente da NBR 14653, e das normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), apoiada em experiências profissionais e em critérios consagrados pelas boas técnicas de engenharia de avaliações.

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

2.1. LOCALIZAÇÃO: o imóvel está localizado no **Setor 049, Quadra 283, Lote 0008**, com índice fiscal **R\$ 233,00**, em zona de ocupação **ZPI-1** (Zona Predominantemente Industrial), no bairro da Vila Vermelha, no município de São Paulo/SP; o local e seu entorno possuem imóveis de uso misto com predominância de imóveis comerciais - lojas e galpões de padrão simples e de apartamentos residenciais de padrão médio, tendo como via principal a Av. Padre Arlindo Vieira que se conecta com a Rodovia Anchieta (SP-150). Dista cerca de 4,5 km da estação de metrô mais próxima - estação Sacomã (linha 2 verde). Conta com boa infraestrutura urbana, servida por água, esgoto, luz e força, telefone, internet e televisão a cabo, pavimentação com guias e sarjetas, iluminação pública etc. É servida por transporte público, com linhas de ônibus distante de 100 metros. Próximo a restaurantes, supermercados, quitandas, bancos, lojas de apoio, delegacia de polícia, igrejas, escolas e padarias.

IVO ARNALDO VALENTINI
CIVIL
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

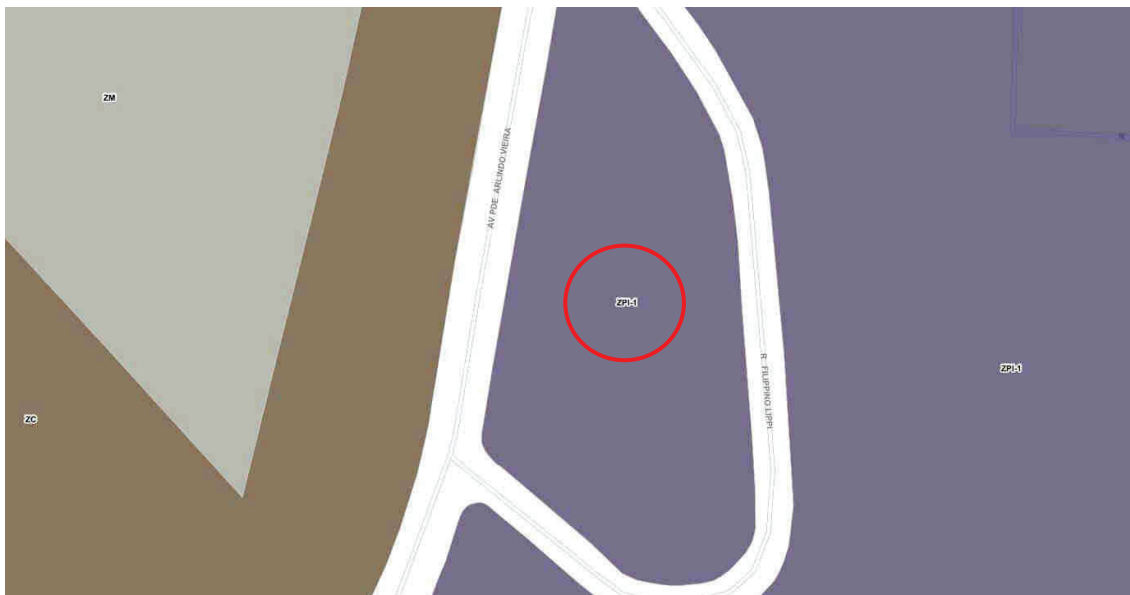


Imagem 1 - Mapa do zoneamento local (zona de ocupação ZPI-1).

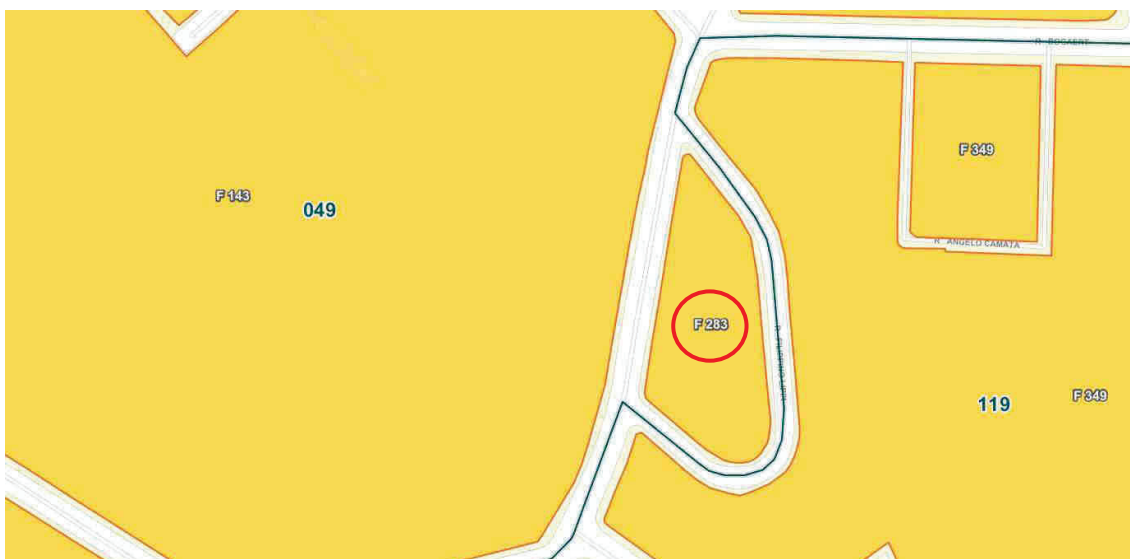


Imagem 2 - Setor e quadra do imóvel avaliando - S049 Q283.

IVO ARNALDO VALENTINI
 CIVIL
 ELÉTRICA-ELETRÔNICA
 SEGURANÇA DO TRABALHO
 AMBIENTAL
 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
 CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
 DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

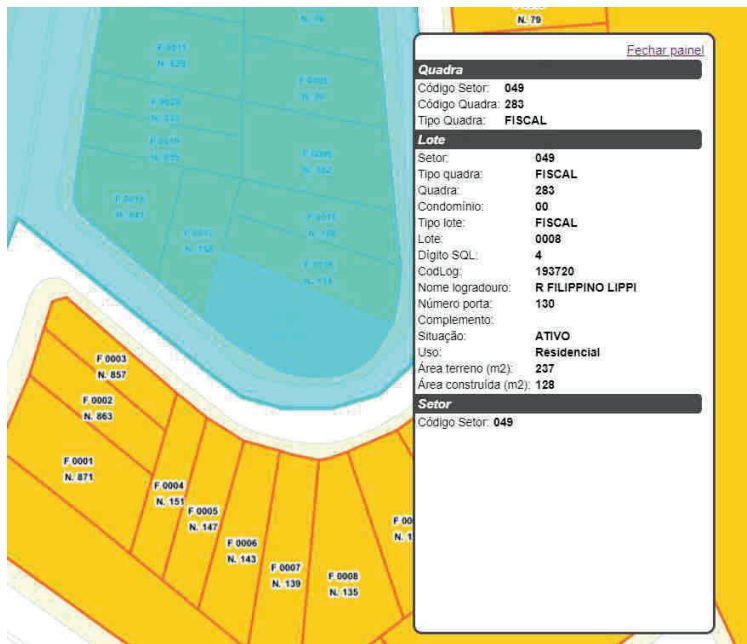


Imagem 3 - Dados cadastrais do imóvel objeto da avaliação.



Imagem 4 - Índice fiscal de referência (R\$ 233,00).

Este documento é propriedade intelectual de IVO ARNALDO VALENTINI e não pode ser reproduzido ou utilizado sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009835-40.2020.8.26.0003 e código D73F1803.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

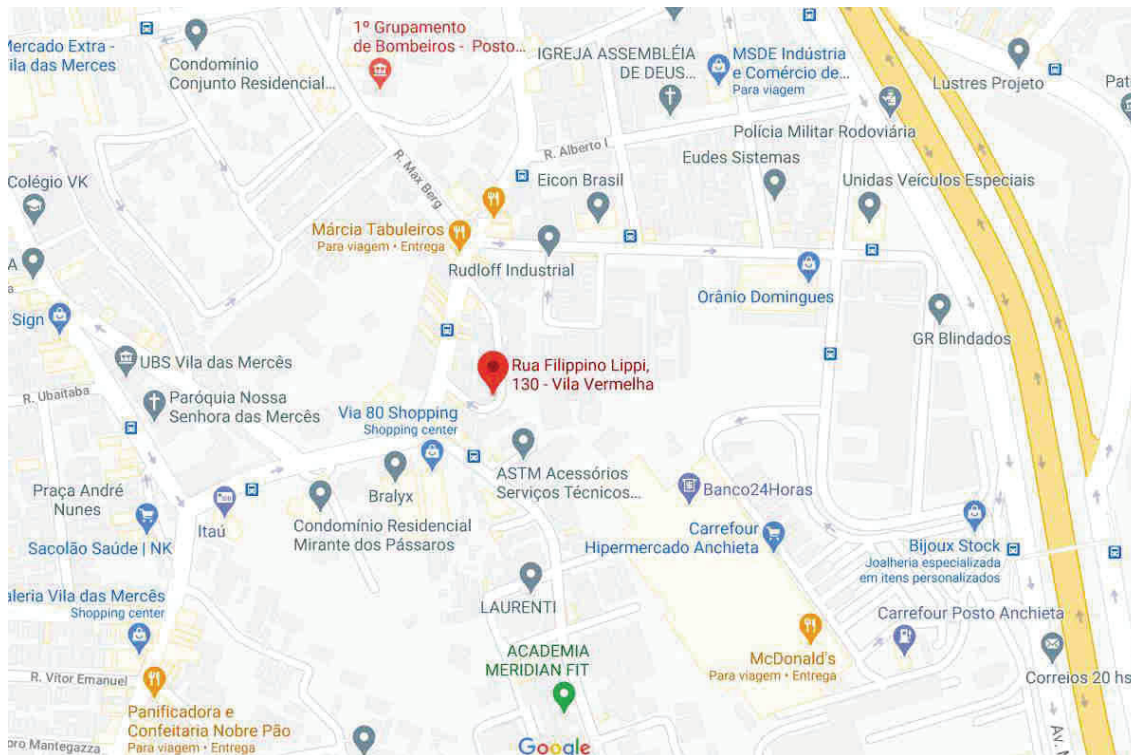


Imagem 5 - Pontos de referência das proximidades.

2.2. **TERRENO**: conforme os dados informados na matrícula de fls. 155/160 dos autos, o terreno onde se encontra o imóvel é irregular e em curva, mede **24,60 metros** do lado direito da frente aos fundos, **9,40 metros** de fundo da direita para a esquerda (orientado de quem da rua olha a fachada principal do imóvel), perfazendo a área total (At) de **236,50 m²**.

$$\text{frente/testada projetada: } F = 236,50 / 24,60 = 9,62 \text{ m}$$

$$\text{profundidade equivalente: } Pe = 24,60 \text{ m}$$

área do terreno: $At = 237,00 \text{ m}^2$ (de acordo com os dados cadastrais junto à prefeitura municipal)

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

2.3. CONSTRUÇÃO: casa residencial de dois andares; segundo andar abaixo do nível da garagem acompanhando o desnível do terreno em curva; geminada na lateral direita e nos fundos; vedada por grades metálicas na altura de 2,00 metros e vegetação espinhosa tipo “coroa de cristo” em todo o perímetro do jardim (lateral esquerda acompanhando a curva); garagem coberta para 01 (um) veículo na fachada principal; a segunda garagem localizada nos fundos do imóvel e de frente para a curvatura da rua, com capacidade para abrigar três veículos de porte pequeno, atualmente inativada em face a construção da área gourmet naquele ambiente; topografia em declive para os fundos e solo seco; fachada principal desprovida de cerca elétrica ou de arame tipo concertina e de sistema de segurança por câmeras tipo CFTV; revestimento em cerâmica em toda a entrada e o jardim, e em pedra tipo miracema na calçada de entrada da garagem. Fotografias no Anexo I deste Laudo Judicial.

Área total construída considerada na avaliação: de conformidade com os dados cadastrais lançados pela prefeitura municipal, o imóvel possui 128 m² de área construída, porém, esse valor não condizia com a realidade constatada pela perícia.

Apurou-se que a edificação era ocupada por basicamente por três ambientes: o corpo principal que se interligava pela sala de televisão com um secundário, que consistia em uma residência completa onde residia a senhora genitora da ré Dulcimar, e a área gourmet no piso inferior.

O corpo principal era composto por: 01 (uma) cozinha com copa interligada a área de serviço, com piso cerâmico e azulejos até o

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

teto e uma despensa; 01 (uma) dependência de empregada com banheiro, piso laminado, azulejos e piso cerâmico; 01 (um) corredor lateral que vai da entrada até a sala de televisão; 01 (uma) sala ampla de televisão com carpete de madeira, papel de parede e pintura em bom estado; 01 (um) lavabo com piso cerâmico e azulejos. Já no andar inferior - acessado pela sala por meio escada com acabamento em mármore claro e provida de corrimão de alumínio: pequeno hall; carpete de madeira em todos os cômodos; 02 (dois) dormitórios com armários planejados e 01 (um) banheiro comum com piso cerâmico e azulejos até o teto.

O corpo secundário / segunda casa era composto por: 01 (uma) cozinha com piso cerâmico e azulejos nas paredes até meia altura, 01 (uma) suíte com piso cerâmico e parede com textura de grafiato e 01 (um) terraço que dá acesso ao jardim do imóvel por meio de uma escada tipo caracol.

A área gourmet / de vivência ocupava a área debaixo do terraço e da segunda casa (da genitora) e consistia de piso cerâmico e paredes com textura de grafiato, 01 (um) banheiro, 01 (uma) churrasqueira e 01 (um) forno a lenha de pizza com bancada de granito e bacia de alumínio mais uma geladeira, armários para utensílios, mesa e bancos de madeira.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 6 - Vista aérea do imóvel avaliando.



Imagem 7 - Vista do perímetro aproximado do terreno do imóvel avaliando.

Utilizando a ferramenta *Google Earth*, pudemos verificar que todo o complexo dos fundos - terraço, segunda casa e área gourmet, foi construído por volta do ano de 2012.

IVO ARNALDO VALENTINI
 CIVIL
 ELÉTRICA-ELETRÔNICA
 SEGURANÇA DO TRABALHO
 AMBIENTAL
 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
 CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
 DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

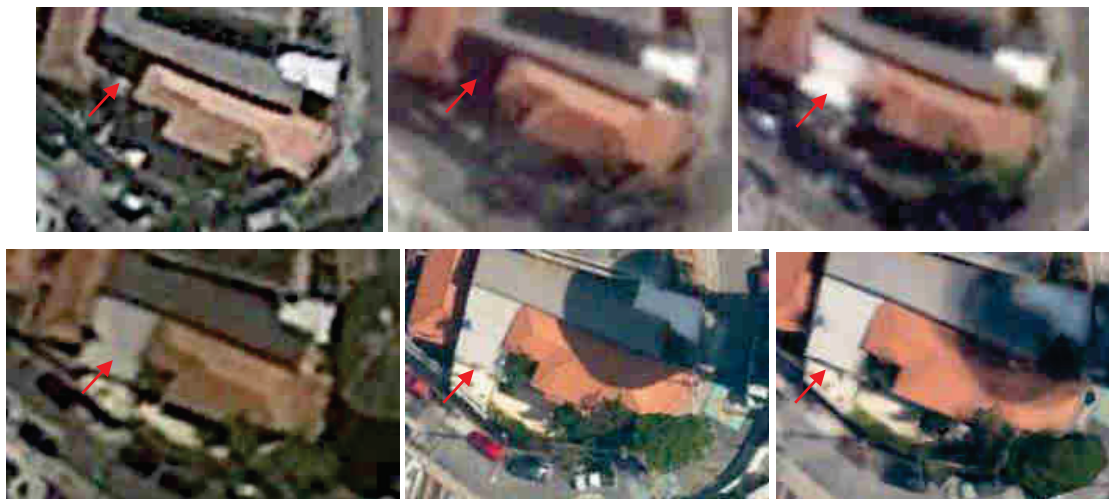


Imagem 8 - Evolução da construção do imóvel avaliando - da esquerda para a direita e de cima para baixo: imagem de satélite de 12/09/2010, 15/07/2011, 23/08/2012, 25/10/2013, 02/11/2014 e 28/09/2020. Note que a partir de 2012, foi construído o complexo dos fundos do imóvel.

A perícia considerou que a metragem de 128 m² referente a construção e informada no IPTU, era relativa à área somente do pavimento superior do corpo principal e anterior a ampliação dos fundos do imóvel.

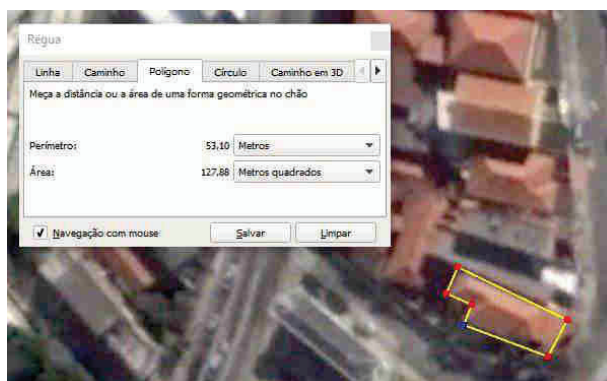


Imagem 9 - Aplicação da ferramenta de área do Google Earth para a construção da casa antes da ampliação dos fundos.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

O cálculo da área construída real do imóvel foi executado da seguinte maneira:

$$A_c = A_{\text{pav.sup.}} + A_{\text{pav.inf.}} + (2 \times A_{\text{fundos}})$$

$$A_c = 128,00 + 71,80 + (2 \times 44,00)$$

$$A_c = 287,80 \cong \mathbf{288,00 \text{ m}^2}$$

2.4. A ser considerada na avaliação: área de terreno (A_t) = **237,00 m²**; área construída = **288,00 m²**; área de jardim (sem construção) = $237 - 128 - 44 =$ **65,00 m²**; frente/testada projetada (F) = $236,50 / 24,60 =$ **9,62 m**; profundidade equivalente (Pe) = **24,60 m**.

2.5. O padrão de acabamento da benfeitoria principal da casa avaliada pode ser considerado como “Médio”, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE-SP:2019.

2.6. Idade de construção de 40 anos e o estado de conservação do corpo principal pode ser considerado como “entre nova e regular”, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE-SP:2019, com vida referencial remanescente em 30 anos.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

3.1. Desempenho: o mercado imobiliário local, como um todo, ainda se encontra em fase de retração em função da atual conjuntura econômica e do

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

passado recente, principalmente no que tange a residências de rua, contudo, é previsto uma melhora no setor em médio prazo, impulsionado pela alta queda histórica da taxa básica de juros (SELIC) e a previsão da sua manutenção em patamares baixos no curto / médio prazo.

3.2. Absorção: bastante demorada em face às características arquitetônicas do imóvel e de sua localização - testada pequena, terreno em curva, duas casas em um só imóvel, muitas paredes que impedem um ambiente com visão ampla dos cômodos e rua extremamente apertada com poucas vagas de estacionamento no leito carroçável.

3.3. Quantidade de ofertas: é baixa a oferta de imóveis assemelhados para venda e para locação na região.

3.4. Nível de demanda: baixo em face a localização do imóvel.

4. METODOLOGIA

4.1. Levando-se em conta a natureza do bem avaliando, finalidade da avaliação, disponibilidade, qualidade e quantidade de elementos amostrais colhidos no mercado, o método avaliatório a ser empregado na determinação do valor de mercado do imóvel será o **comparativo direto de dados de mercado**. Este método consiste em determinar o valor de um imóvel através da comparação de dados obtidos junto ao mercado, de ofertas e/ou transações de imóveis com características e localização similares ao avaliando. A

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

técnica utilizada para o tratamento dos elementos amostrais obtidos será o método de tratamento de fatores (item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2), com a ponderação de suas características através de fatores de homogeneização e posterior saneamento da amostra, apurando a média que permita obter o intervalo de confiança e a melhor estimativa para o valor de venda do imóvel em questão, e para o valor do aluguel mensal, considerou-se um fator de retorno de capital mensal de 0,375% ao mês ou 4,50% ao ano.

4.2. A pesquisa de mercado feita para a elaboração dos cálculos contemplou um total de 06 (seis) elementos, todos situados no bairro da Vila Vermelha e da Vila das Mercês, coletados no mês de setembro de 2020, porém, após a homogeneização, 03 (três) elementos foram excluídos por estarem não atenderem ao intervalo de +/- 30% em torno da última média, conforme determina a norma do IBAPE/SP:2011.

4.3. Os resultados da pesquisa estão compilados no Anexo II, onde se apresenta a relação de todos os imóveis considerados, indicando-se número do elemento amostral, endereço, área útil, estado de conservação, padrão construtivo, quantidade de vagas de garagem, de dormitórios, de suítes e de banheiros comuns, além da fonte de informação de cada um.

5. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

5.1. Fator de oferta (Fo) - elasticidade dos negócios: para preços provenientes de oferta, conforme o item 10.1 da Norma para Avaliação de

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011, deve-se aplicar um desconto de 10% sobre o preço original pedido. Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

5.2. Fator de atualização (Fatual): as ofertas ou os negócios realizados em tempo pretérito serão atualizados pelo índice do IGPM da FGV.

5.3. Fator de localização (Flocal): para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, será utilizado a relação entre os índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda (índice fiscal determinado pela Planta Genérica de Valores do município), tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando e no denominador o do elemento comparativo.

5.4. Fator de profundidade (Fp): função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

A profundidade estando fora dos limites recomendados pela zona normatizada pelo IBAPE/SP:2011 (inferior à mínima ou superior à máxima), atua sempre como fator desvalorizante, logo, a profundidade de maior valor deve estar sempre em denominador.

É definido pela seguinte expressão:

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

– entre P_{mi} e P_{ma} : $C_p = 1,00$

– $1/2 P_{mi} < P_e \leq P_{mi}$: $C_p = \left(\frac{P_e}{P_{mi}}\right)^p$

– $P_e < 1/2 P_{mi}$: $C_p = 0,50^p$

– $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$: $C_p = 1/\left\{\left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right) + \left[\left(1 - \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)\right) \cdot \left(\frac{P_{ma}}{P_e}\right)^p\right]\right\}$

– $P_e > 3P_{ma}$: adotar na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

5.5. Fator de testada (Ft): função exponencial entre a frente ou a testada do imóvel (medida em projeção) e a testada de referência (normatizada pelo IBAPE/SP), definido pela seguinte expressão:

$$Ft = \left(\frac{F}{Fr}\right)^n, \text{ dentro dos limites: } \frac{Fr}{2} < F < 2 \cdot Fr$$

sendo:

F = frente ou testada do imóvel (medida em projeção)

Fr = testada de referência (IBAPE/SP:2011)

n = expoente dependente da zona de norma (IBAPE/SP:2011)

5.6. Fator de área (Fa): aplica-se em zona residencial horizontal popular (1ª zona), conforme item 10.3.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011.

5.7. Fator de frente múltiplas ou de esquina (Ffm): os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente,

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela conforme item 10.3.3 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011.

5.8. Fator de topografia (F_{topo}): a topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante, conforme disposto no item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011.

5.9. Fator de consistência do solo (F_{solo}): conforme disposto no item 10.5.3 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011.

5.10. Situação paradigma de terreno: Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal - 2ª Zona - Residencial horizontal médio.

Frente de referência: Fr = 10,00 m

Profundidade mínima de referência: P_{mi} = 25,00 m

Profundidade máxima de referência: P_{ma} = 40,00 m

Expoente do fator frente: f = 0,20

Expoente do fator de profundidade: p = 0,50

Coefficiente de múltiplas frente ou esquina: C_e = 1,0 ou não se aplica

Coefficiente de área: C_a = 1,0 ou não se aplica

Área de referência do lote: 250 m²

Intervalo característico de áreas: 200 a 500 m²

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

6. TRATAMENTO DE DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

6.1. Com a obtenção das informações dos imóveis aptos para execução do método comparativo direto, elencou-se o preço por metro quadrado de cada um dos imóveis que compuseram o campo amostral.

6.2. Feito isso, obteve-se a média aritmética que nada mais é que o preço médio ofertado na praça tirado pela soma dos orçamentos levantados na análise divididos pelo número de amostras e multiplicado pelos fatores de homogeneização.

6.3. Posteriormente, realizou-se o cálculo da variância, uma medida de dispersão que mostra o quão distante os valores estão da média.

6.4. Por fim, para nos dar o nível de confiabilidade da pesquisa, fez-se o cálculo do desvio padrão, obtido através da raiz da variância. Para este caso, foi obtido um valor de **9,08%** (podendo ser para mais ou menos do valor estabelecido pela média aritmética). Este está dentro da norma conforme indica o item A.10 da NBR 14653-2.

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base nos resultados do Anexo III, a partir do preço unitário médio da amostra, o valor de venda de mercado do imóvel será

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

obtido através do produto do valor unitário homogeneizado pela área construída, ou seja:

$$Vi = R\$ 2.379,81 \times 288,00 \text{ m}^2 = \underline{R\$ 685.383,91}$$

É possível afirmar que referido valor está compreendido entre o mínimo de R\$ 623.145,74 e o máximo de R\$ 747.622,09.

Já para o valor médio de mercado de aluguel mensal para o imóvel avaliando, considerando-se um fator de retorno de capital mensal de 0,375% ao mês ou 4,50% ao ano, teremos:

$$VL = (i\% \times Vi) / 12 = (0,045 \times R\$ 685.383,91) / 12 = \underline{R\$ 2.570,19}$$

É possível afirmar que referido valor está compreendido entre o mínimo de $(0,045 \times R\$ 623.145,74) / 12 = \underline{R\$ 2.336,80}$ e o máximo de $(0,045 \times R\$ 747.622,09) / 12 = \underline{R\$ 2.803,58}$.

8. CONCLUSÃO

A partir dos elementos e condições consignadas neste Laudo de Avaliação, é possível atribuir ao imóvel em questão, a casa de dois pavimentos de n. 130 localizada à Filippino Lippi, no bairro da Vila Vermelha, em São Paulo/SP, o valor médio de mercado do imóvel e do

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

aluguel mensal, em números redondos e referenciado a setembro de 2020,
de:

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 685.400,00

(seiscentos e oitenta e cinco mil e quatrocentos reais)

VALOR DA LOCAÇÃO MENSAL: R\$ 2.570,00

(dois mil quinhentos e setenta reais)

50,00% DO VALOR DA LOCAÇÃO: R\$ 1.285,00

(um mil duzentos e oitenta e cinco reais)

9. QUESITOS

Por parte do requerente Vincenzo Antonio Domine às fls. 471/472 dos autos:

1) Queira, o Sr. Perito, informar se agendou a perícia em conjunto com o Assistente Técnico indicado pelo autor, informando com antecedência a data e horário, consoante os termos do Artigo 466, § 2o do CPC/2015 (antigo art. 431-A do CPC/73). O Assistente Técnico do Autor solicita ser antecipadamente comunicado da data da realização da perícia.

Resposta: Positiva.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

2) Descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente avaliação, especificando sua área em m², quantos cômodos, localização exata, topografia do terreno, inclusive os acessos ao imóvel, apontando o número da matrícula e tudo mais necessário que possa interessar para perfeito esclarecimento da causa.

Resposta: Vide item 2 deste Laudo.

3) Descrever qual é a construção ou se há mais de uma construção que consta na matrícula, especificando sua metragem, características e localização exatas, o estado de conservação (inclusive com fotos) do imóvel, idade aparente e informar o valor de mercado correspondente, bem como a metodologia utilizada para calcular os valores.

Resposta: Vide item 2 e 4 deste Laudo.

4) Querida o Sr. Perito descrever detalhadamente quantos cômodos há no imóvel em questão, incluindo se há vaga de garagem, se sim, para quantos carros e se há área para churrasqueira e jardim.

Resposta: Vide item 2 deste Laudo.

5) Informar o Sr. Perito se há vaga ou vagas de garagem, qual a metragem destas vagas e se estas estão sendo utilizadas. Se sim, informar se está

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

havendo exploração econômica destas vagas de garagem e por qual valor mensal.

Resposta: Para a primeira parte da pergunta: vide item 2 deste Laudo.

Para a última parte da pergunta: não há aluguel de vagas de garagem.

6) Queira o Sr. Perito descrever se existem outros atrativos no imóvel, como por exemplo: jardim, edícula, etc.

Resposta: Positiva. Vide item 2 deste Laudo.

7) Informe o Sr. Perito se há comércios, fácil acesso à transporte público, escolas, órgãos públicos, etc, próximos ao imóvel.

Resposta: Positiva. Vide item 2 deste Laudo.

8) Informar o Sr. Perito qual o valor de mercado para locação do imóvel em questão e qual a metodologia de cálculo adotada, bem como informar o valor do metro quadrado da região.

Resposta: Vide as conclusões deste Laudo de Avaliação no seu capítulo 7 e 8 retro.

Por parte da requerida Dulcimar Venâncio da Silva às fls. 476/478 dos autos:

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

1) Pede-se ao Sr. Perito que especifique a metodologia de avaliação recomendada, e o método preferencial para o tipo de trabalho a que se propõe a perícia.

Resposta: Vide item 4 deste Laudo.

2) Pede-se ao Sr. Perito que justifique o grau de precisão da avaliação, considerando tratar-se de perícia judicial.

Resposta: Grau I em face à baixa quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados, considerando as peculiaridades de localização e de aspectos arquitetônicos do bem ora em avaliação.

3) Pede-se ao Sr. Perito que demonstre, detalhadamente, o roteiro de cálculo da avaliação, com as devidas justificativas que embasaram a decisão tomada, em especial, quando ocorrer algum desvio em relação ao que determina a norma adotada no trabalho.

Resposta: Pedimos vênia para se reportar aos itens 2/8 do presente Laudo, bem como das planilhas constantes do Anexo II e III.

4) Qual a quantidade exata de metros quadrados do imóvel?

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

Resposta: 237,00 m² para o terreno, conforme dados cadastrais junto à prefeitura municipal, e calculou-se em 288,00 m² de área construída total, conforme levantamento *in loco*.

5) Pode o Sr. Perito certificar a existência de planta da construção aprovada pela Prefeitura Municipal, setor de Obras.

Resposta: Foi solicitado por este jurisperito às partes durante a vistoria o envio da planta baixa da construção do imóvel, inclusive quando da ampliação dos fundos com a construção do terraço, da segunda casa e da área gourmet, porém, nada foi encaminhado.

6) Pede-se ao Sr. Perito informar se existe acabamentos nesta construção ou se apresenta semiacabada.

Resposta: Os acabamentos de piso e de parede se encontravam bem executados e denotando recentidade.

7) No estado em que se encontra esta construção existe a viabilidade de sua comercialização?

Resposta: Positiva.

8) Pede-se ao Sr. Perito informar se as pessoas que moram no local dividem o imóvel ou se cada morador tem seu local independente (que seja

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

determinado se cada moradora tem instalações independentes como dormitório, cozinha, banheiro, entrada independente)?

Resposta: Foi constatado que na sala de televisão do corpo principal havia uma porta de correr que conectava com a cozinha da segunda casa, atualmente ocupada pela senhora genitora da ré Dulcimar. Havia também um acesso à casa dos fundos pela escada caracol, que conectava o jardim com o terraço.

9) Pede-se ao Sr. Perito determinar o valor independente de cada local habitado por cada moradora.

Resposta: Para fins da avaliação, todos os ambientes do imóvel em questão foram considerados como um único corpo de 288 m² de construção.

10) Pede-se ao Sr. Perito que informe se eventual penhora que recaia sobre o imóvel, tendo o Autor como devedor, influencia no valor da venda do imóvel?

Resposta: prejudicada. Trata-se de quesito alheio ao escopo desta perícia.

11) Pede-se ao Sr. Perito rol de dados que foram utilizados para elaborar avaliação, contendo endereço completo, fonte de informação e levantamento fotográfico de todos os cômodos do imóvel e de cada um dos elementos da amostra, e mapa de localização dos dados utilizados.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

Resposta: Vide Anexo II deste Laudo.

12) Pede-se ao Sr. Perito que apresente nos autos estimativa (documentada) de locação de imóveis similares, levando em consideração a localização, o acesso, a distribuição do imóvel, o fator socioeconômico da região e a realidade econômica do País.

Resposta: Em face a baixa qualidade das amostras de imóveis similares ao ora em avaliação para locação na região em estudo, foi aplicado o Método da Renda que consiste na conceituação do aluguel como a expectativa de rendimento do capital empregado (taxa de renda anual), com base no valor de venda do imóvel, este calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado com a devida aplicação dos coeficientes de homogeneização.

13) Pede-se ao Perito que informe de que forma a situação sócio política econômica do País e do Estado de São Paulo influencia na avaliação do imóvel e um possível aluguel do mesmo.

Resposta: Através das características impostas no mercado, conforme relatado neste Laudo no seu item 3.

14) Pede-se ao Sr. Perito que, caso sejam considerados elementos amostrais por comparação, que justifique os critérios de escolha de cada um

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

dos elementos comparativos, bem como descreva o processo de homogeneização de valores, indicando todos os fatores utilizados;

Resposta: Vide itens 4/6 deste Laudo.

15) Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda.

Resposta: Vide as conclusões deste Laudo de Avaliação no seu capítulo 7 e 8 retro.

16) Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para locação.

Resposta: Vide as conclusões deste Laudo de Avaliação no seu capítulo 7 e 8 retro.

17) Pede-se ao Sr. Perito que informe o percentual atual de imóveis semelhantes ao periciado que se encontram desocupados ou colocados para locação na região.

Resposta: Vide o Anexo II e III deste Laudo.

18) Informe o Sr. Perito as condições de uso do imóvel, incluindo estado de conservação do imóvel (elétrica, hidráulica, alvenaria etc.);

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

Resposta: uso residencial, condições muito boas de conservação. Vide item 2 deste Laudo.

19) Características da rua e da região onde se localiza o imóvel.

Resposta: Vide item 2 deste Laudo.

20) Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros.

Resposta: Positiva. Vide item 2 deste Laudo.

21) Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) e desenvolvimento da região ou se ao contrário se sofreu desvalorização.

Resposta: positiva. Vide item 2 deste Laudo.

22) Pede-se ao o Sr. Perito Judicial informar quantas pessoas habitam no local e se possuem acesso independente ao imóvel.

Resposta: Atualmente duas pessoas. Foi constatado que na sala de televisão do corpo principal havia uma porta de correr que conectava com a cozinha da segunda casa, atualmente ocupada pela senhora genitora da ré Dulcimar.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

Havia também um acesso à casa dos fundos pela escada caracol, que conectava o jardim com o terraço.

23) Pode o Sr. Perito avaliar se a distribuição dos cômodos do imóvel favorece ou desfavorece a venda e/ou aluguel do imóvel.

Resposta: As características únicas arquitetônicas do bem em questão podem impor ao mesmo uma demora na sua absorção pelo mercado, corroboradas pela testada diminuta, terreno em curva, duas casas em um só imóvel, muitas paredes que impedem um ambiente com visão ampla dos cômodos e rua extremamente apertada com poucas vagas de estacionamento no leito carroçável.

24) Queira o Sr. Perito utilizar em sua pesquisa todos os contratos de locação com metragem semelhante à do imóvel avaliando, com variável de 20% para mais e para menos, atendendo as exigências das normas reguladoras.

Resposta: Em face a baixa qualidade das amostras de imóveis similares ao ora em avaliação para locação na região em estudo, foi aplicado o Método da Renda que consiste na conceituação do aluguel como a expectativa de rendimento do capital empregado (taxa de renda anual), com base no valor de venda do imóvel, este calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado com a devida aplicação dos coeficientes de homogeneização.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

25) Solicita-se que o Senhor Perito Judicial junte aos autos pesquisa de aluguéis de todos os elementos comparativos utilizados para fins da presente avaliação.

Resposta: Em face a baixa qualidade das amostras de imóveis similares ao ora em avaliação para locação na região em estudo, foi aplicado o Método da Renda que consiste na conceituação do aluguel como a expectativa de rendimento do capital empregado (taxa de renda anual), com base no valor de venda do imóvel, este calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado com a devida aplicação dos coeficientes de homogeneização.

26) Solicita-se ao Senhor Perito Judicial que traga aos autos toda e qualquer informação adicional, necessária ao total esclarecimento da matéria fática ora em discussão.

Resposta: Vide bojo deste Laudo.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Judicial consta de 32 (trinta e duas) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 03 (três) anexos.

São Paulo, 30 de setembro de 2020.

(documento assinado digitalmente por)

ENG. IVO ARNALDO VALENTINI
Perito Judicial

ANEXOS:

I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II - PESQUISA

III - HOMOGENEIZAÇÃO

IVO ARNALDO VALENTINI
CIVIL
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 10 - Imóvel visto pelo raio da curva.



Imagem 11 - Vista do terreno irregular.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 12 - Vista da lateral esquerda do imóvel.



Imagem 13 - Vista da lateral esquerda do imóvel.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 14 - Vista do sentido único da rua Filippino Lippi.

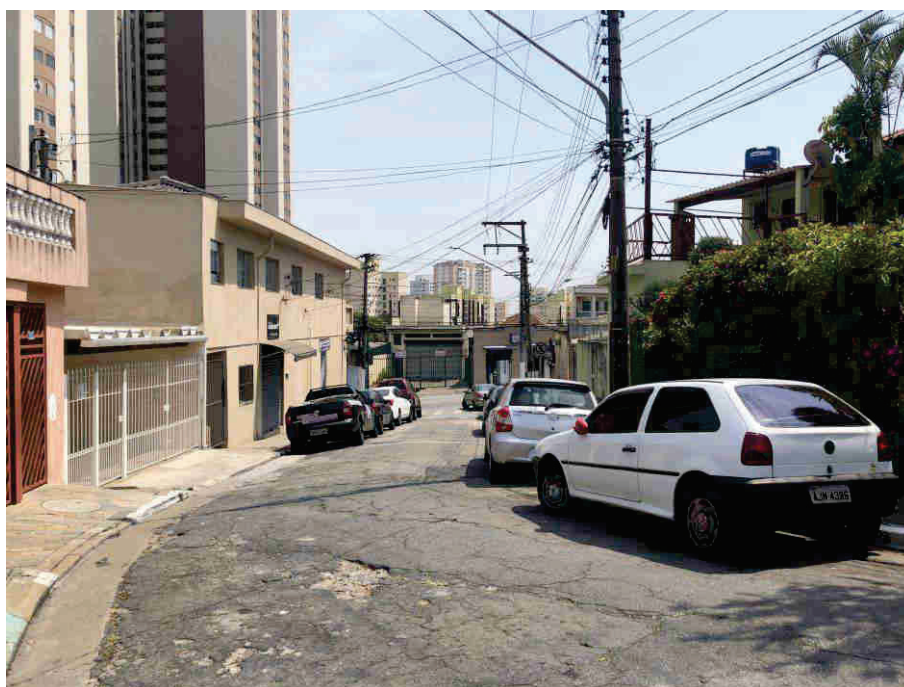


Imagem 15 - Vista do sentido único da rua Filippino Lippi.

IVO ARNALDO VALENTINI
CIVIL
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 16 - Entrada de veículos da garagem.



Imagem 17 - Entrada de pedestres.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 18 - Entrada do imóvel. A porta da esquerda dá acesso ao corredor lateral que interliga com a sala de televisão e a porta da direita conecta à cozinha e à dependência de empregada.

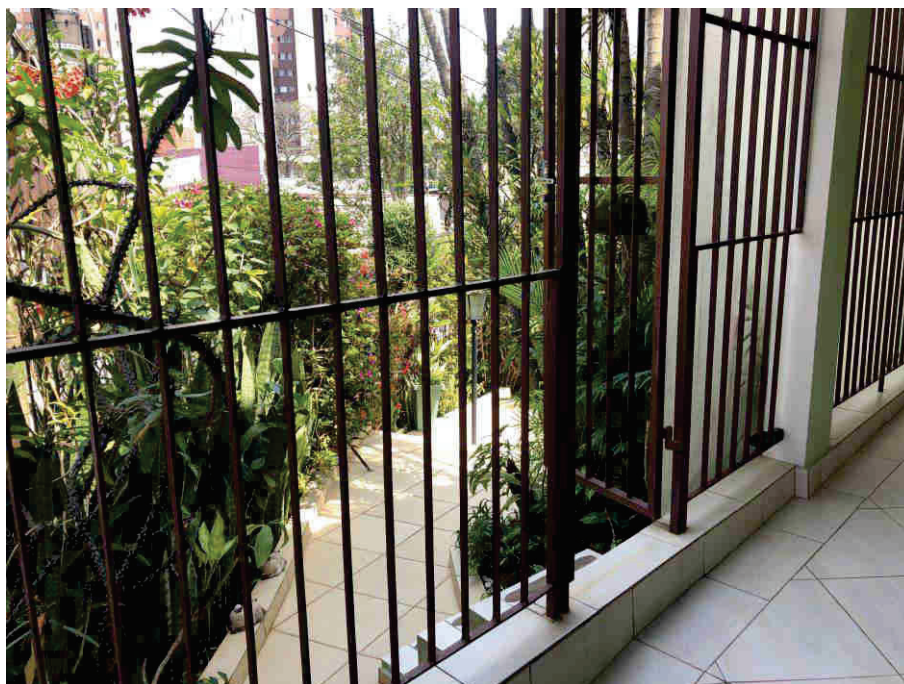


Imagem 19 - Vista do acesso da garagem ao jardim / fundos.

IVO ARNALDO VALENTINI
CIVIL
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 20 - Corredor de acesso ao jardim vindo da garagem.

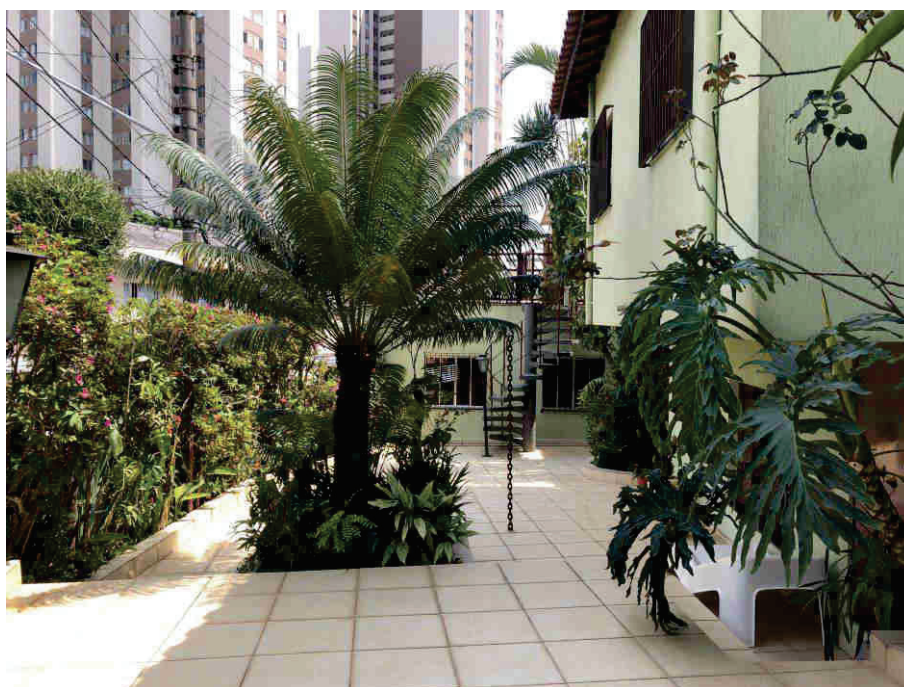


Imagem 21 - Jardim / quintal.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 22 - Detalhe da vegetação do muro lateral.



Imagem 23 - Vista da porção lateral esquerda do imóvel.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 24 - Vista da porção lateral esquerda do imóvel.



Imagem 25 - Acesso ao terraço / segunda casa e da porta da área gourmet.

IVO ARNALDO VALENTINI
CIVIL
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 26 - Entrada principal da casa.

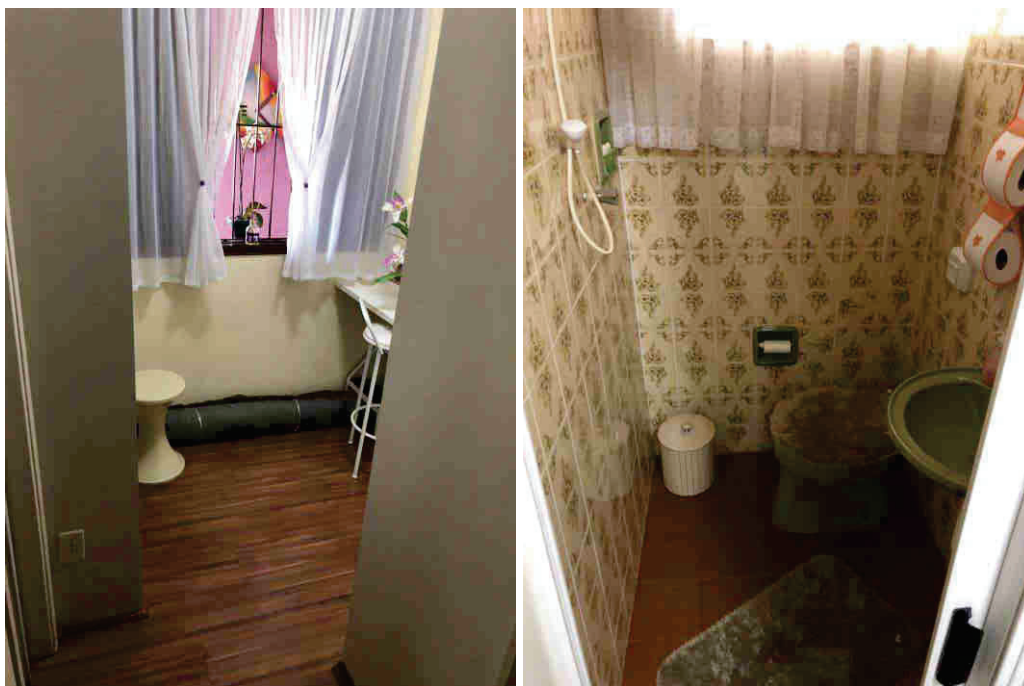


Imagem 27 - Dependências da empregada.

IVO ARNALDO VALENTINI
CIVIL
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 28 - Cozinha.

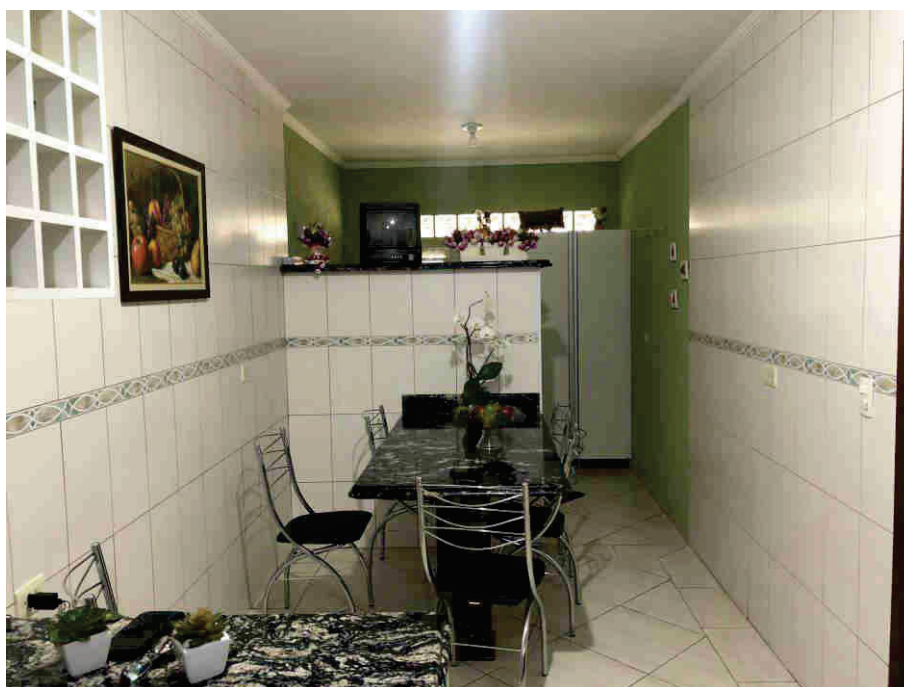


Imagem 29 - Copa.

IVO ARNALDO VALENTINI
CIVIL
ELÉTRICA-ELETRÔNICA
SEGURANÇA DO TRABALHO
AMBIENTAL
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS
DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 30 - Área de serviço.



Imagem 31 - Despensa da cozinha.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 32 - Sala de televisão.



Imagem 33 - Mesa de café da sala.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

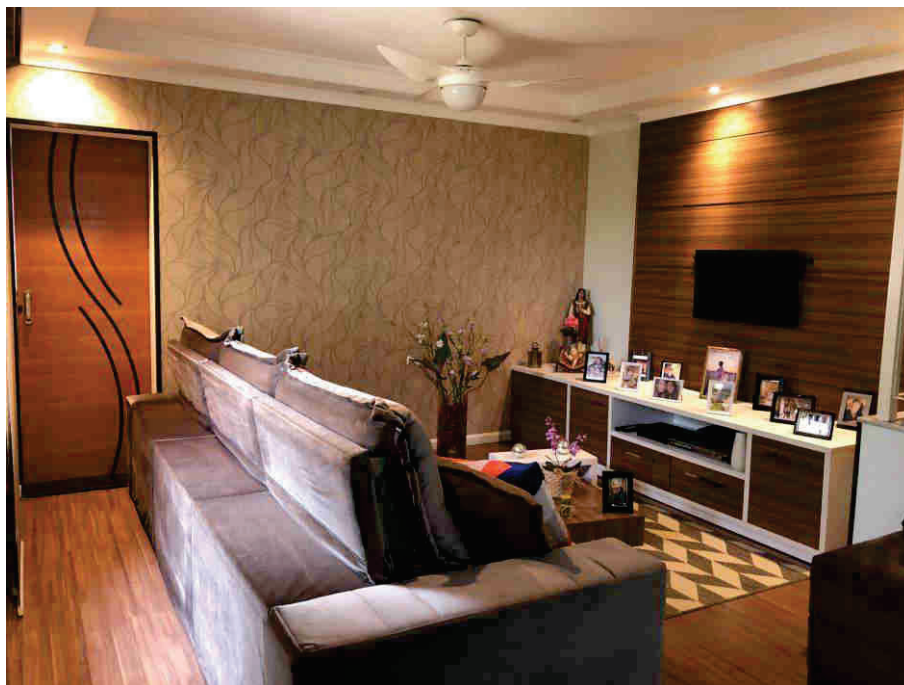


Imagem 34 - Sala de televisão.



Imagem 35 - Escada de acesso ao pavimento inferior da casa - quartos.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 36 - Lavabo.



Imagem 37 - Corredor lateral esquerdo de acesso à sala.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AValiação DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

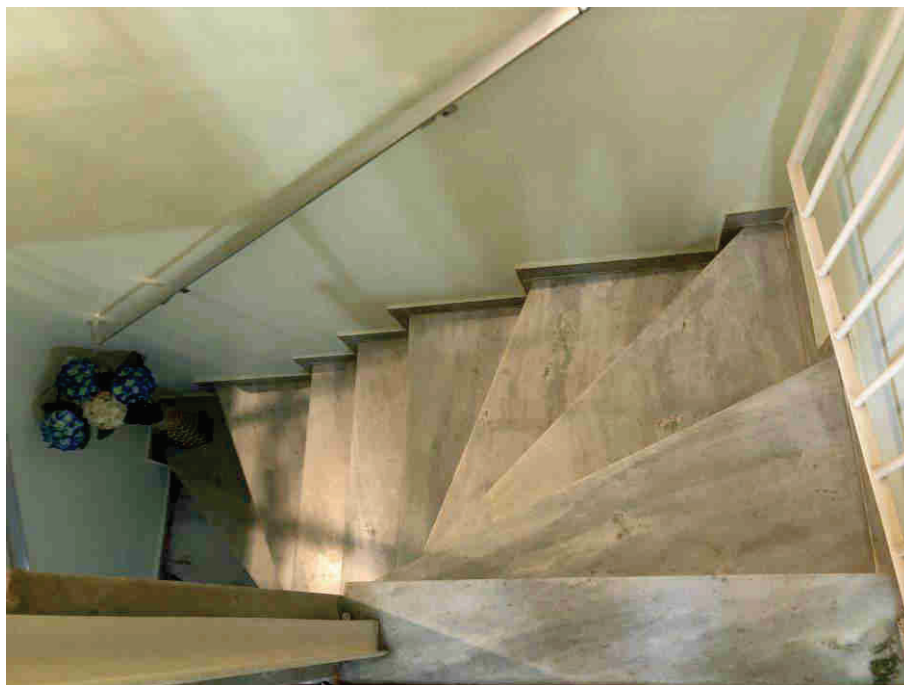


Imagem 38 - Escada de acesso ao pavimento inferior.

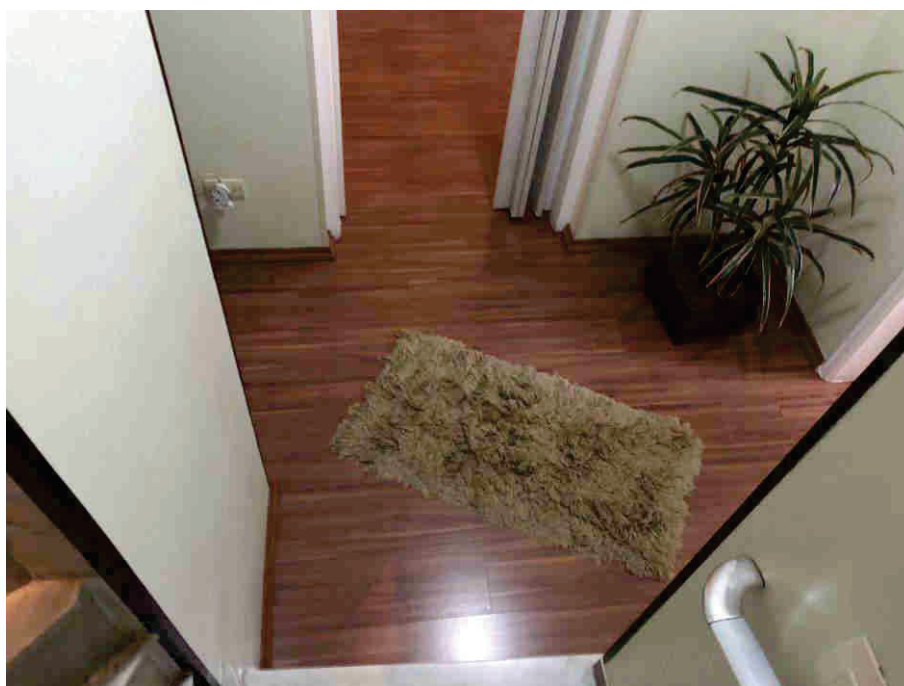


Imagem 39 - Hall do andar inferior.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

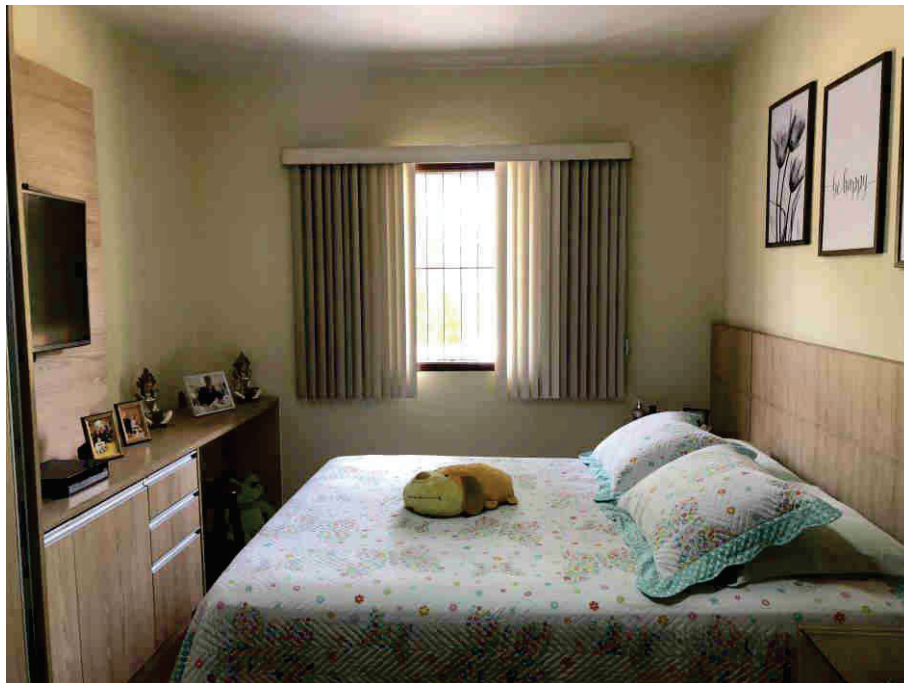


Imagem 40 - Dormitório 01.

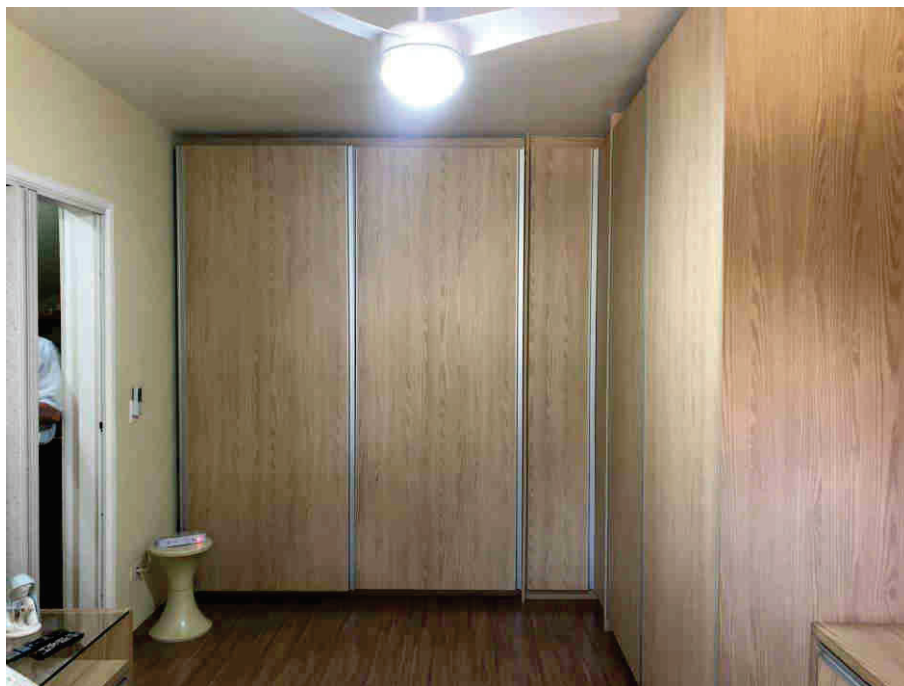


Imagem 41 - Dormitório 01.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 42 - Banheiro comum do piso inferior.

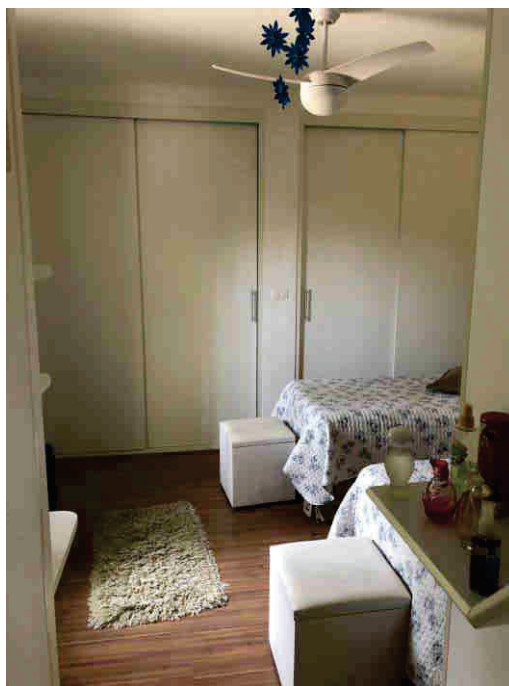


Imagem 43 - Dormitório 02.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

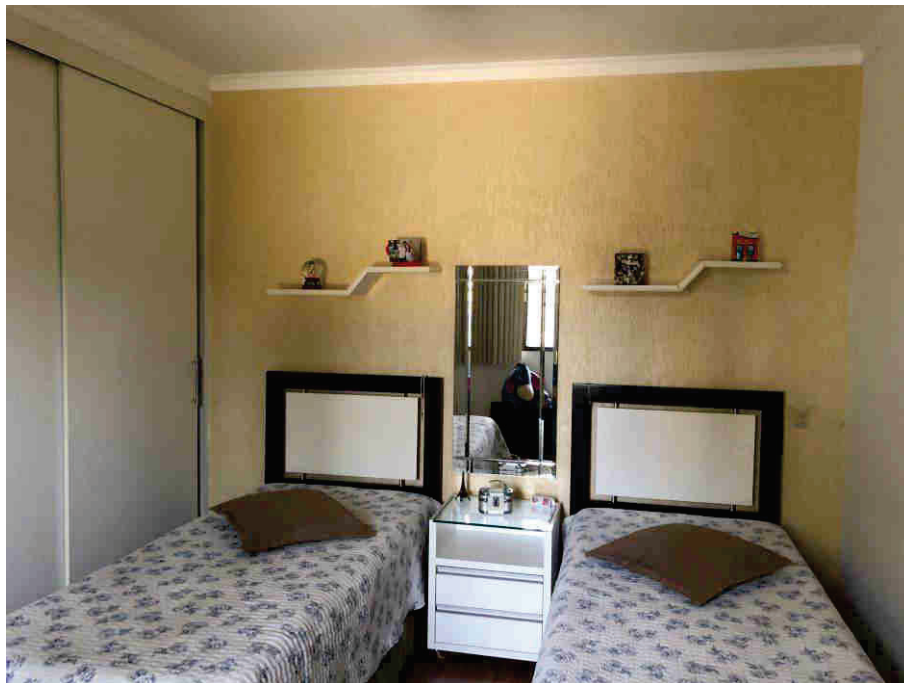


Imagem 44 - Dormitório 02.

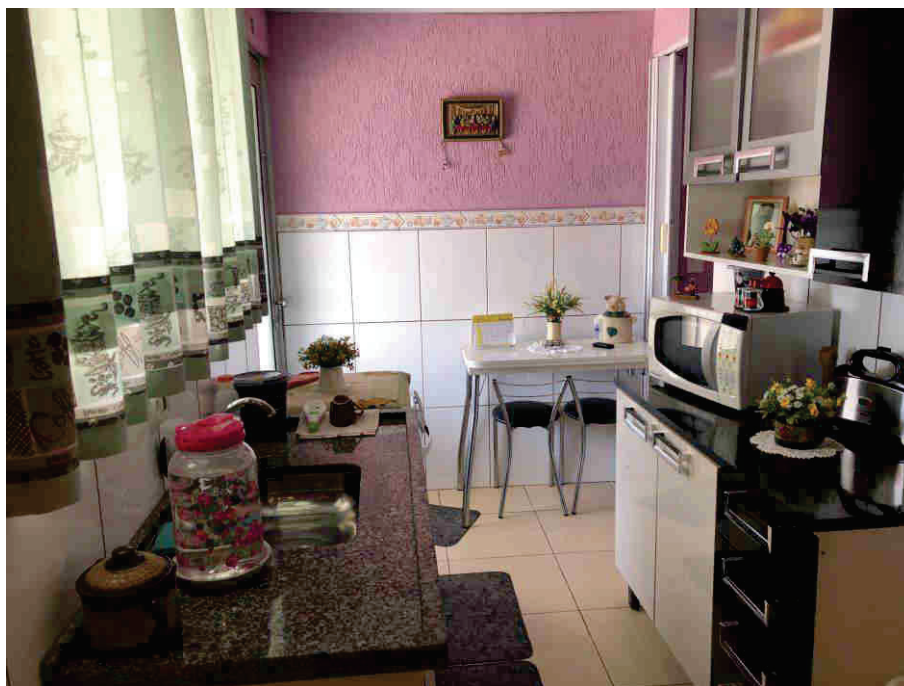


Imagem 45 - Cozinha da segunda casa (genitora da ré) - piso térreo / nível do leito carroçável.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

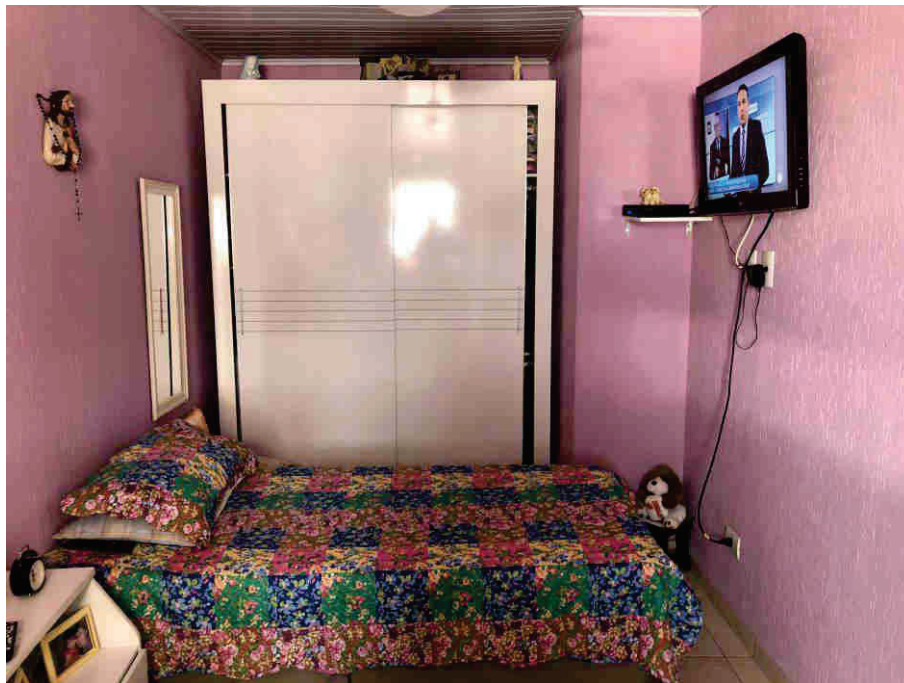


Imagem 46 - Suíte do piso superior.

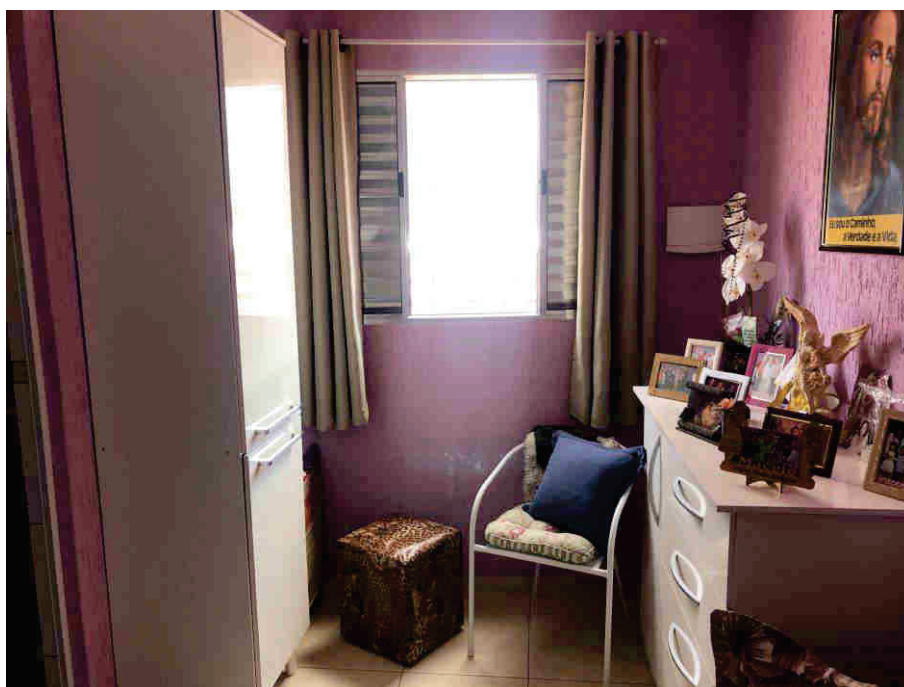


Imagem 47 - Suíte do piso superior.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

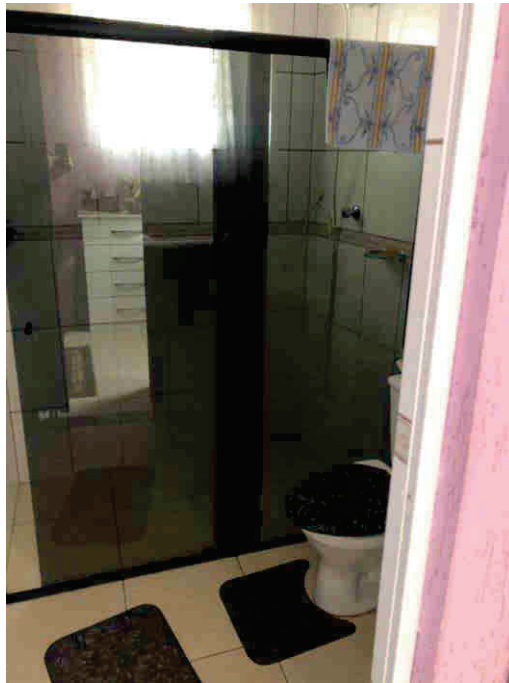


Imagem 48 - Banheiro da suíte.



Imagem 49 - Terraço.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 50 - Vista do terraço.



Imagem 51 - Porção lateral esquerda da casa vista do terraço.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 52 - Vista da divisa da casa objeto da lide (à direita) aos fundos com o vizinho - de numeral 158.

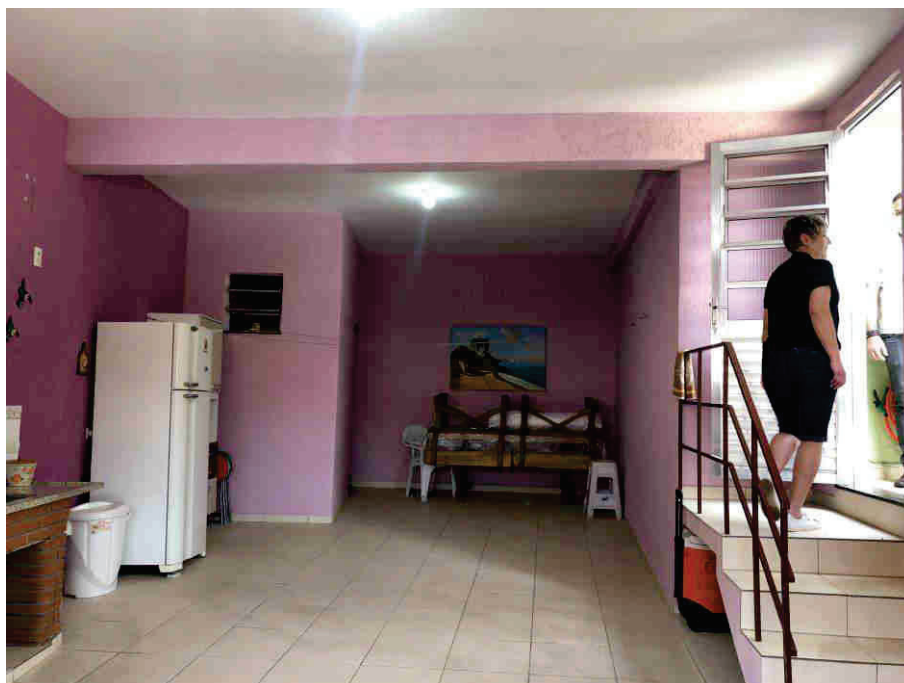


Imagem 53 - Área gourmet / de vivência.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA



Imagem 54 - Pia, churrasqueira e forno de pizza.

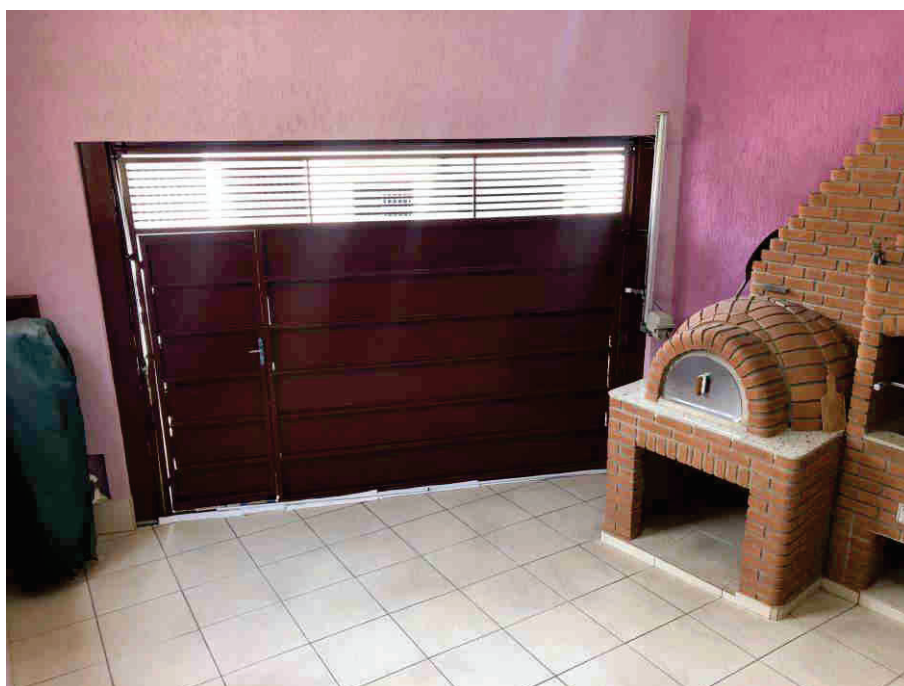


Imagem 55 - Portão metálico basculante da área de vivência.

IVO ARNALDO VALENTINI

CIVIL

ELÉTRICA-ELETRÔNICA

SEGURANÇA DO TRABALHO

AMBIENTAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

CRIMINALÍSTICA: ACIDENTES DE TRÂNSITO E DE TRABALHO, SINISTROS

DOCUMENTOSCOPIA E GRAFOSCOPIA

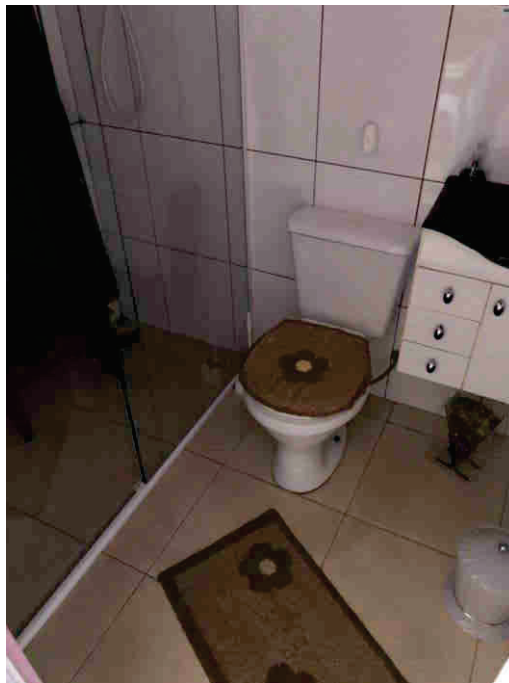


Imagem 56 - Banheiro comum da área de vivência.