

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

30 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL IV DA LAPA - SP.

AUTOS Nº: 0030821-39.2004.8.26.0004

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos Autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerido por PEDRO PAULO REIS, em face de SONIA MARIA CASSEMIRO DE OLIVEIRA E OUTRO(S), 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 expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Antônio Pires, nº266, Vila Albertina, São Paulo - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 01 de dezembro de 2014.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

12 DEZ 2014

RESUMO

**VALOR DO IMÓVEL**

VT = R\$ 1.300.000,00

(Hum milhão e trezentos mil reais).

Dezembro / 2014



Imóvel localizado na Rua Antônio Pires, nº 266, lote 359 e parte do lote 373, da quadra 21, Vila Albertina, São Paulo - SP, matriculado no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, sob nº 70.767, ficha 01, livro nº02.

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo refere-se aos Autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **PEDRO PAULO REIS**, em face de **SONIA MARIA CASSEMIRO DE OLIVEIRA E OUTRO(S)**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV DA LAPA - SP**, AUTOS N° 0030821-39.2004.8.26.0004, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

O imóvel localiza-se na Rua Antônio Pires, n° 266, Vila Albertina, São Paulo - SP, matriculado no 8° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, sob n° 70.767, ficha 01, livro n°02.

II - VISTORIA

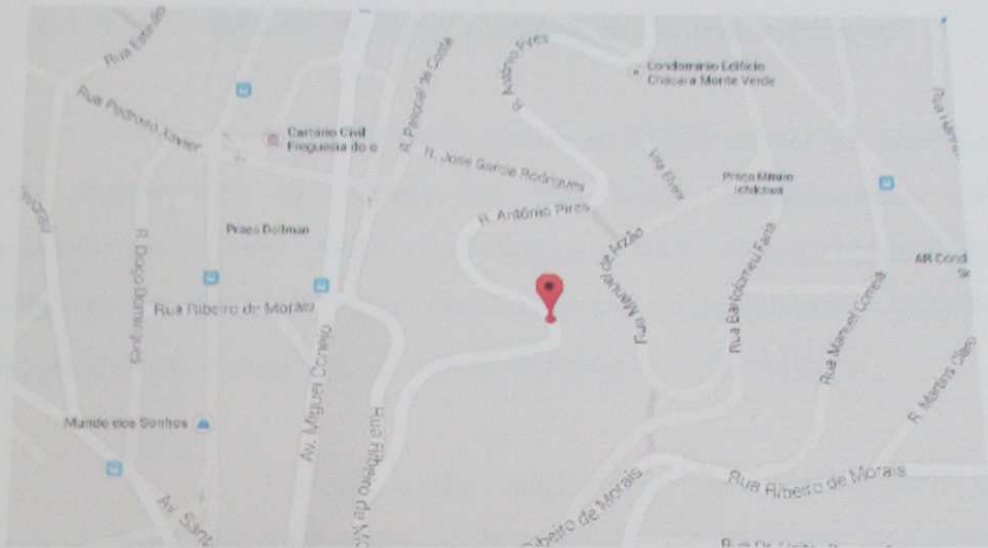
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

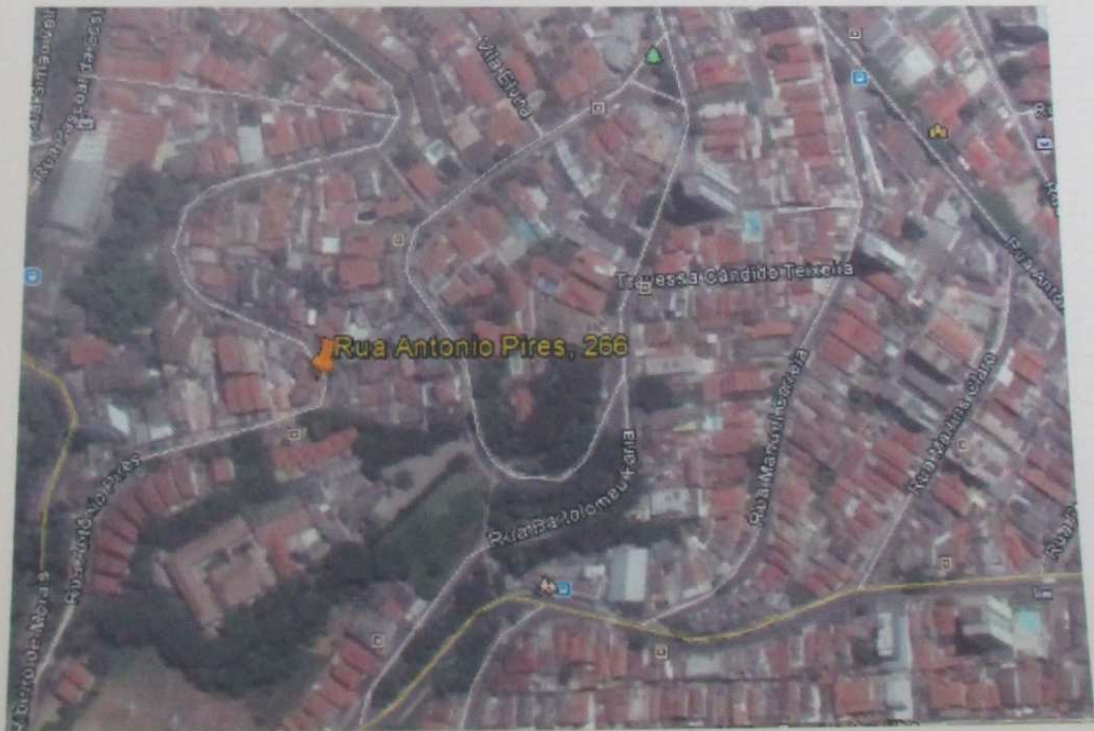
O imóvel em questão situa-se na Rua Antônio Pires, nº266, Vila Albertina, São Paulo - SP.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia



VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL, PODENDO VERIFICAR-SE A EXATA LOCALIZAÇÃO DO MESMO.





Para referida zona, temos as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes:

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Freguesia/Brasilândia - PRE - FD  
Quadro nº 04 do Livro III - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004  
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Folha 09

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					REQUISITOS MÍNIMOS (m)			
		MÍNIMO	MÁXIMO	ÍNDICE	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTIF. MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	LARGURA DE ALTURA MÁXIMA (m)	FRENTE	LARGURA DE ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DE LOTES A 2,00m	ALTURA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO SUPERIOR A 2,00m
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZU - BARRA DENSISSIMA	ZU-B101	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em toda a extensão
	ZU - BARRA DENSIDADE	ZU-B101 e ZU-B102	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (a)	(c) (d)
	ZU - BARRA DENSIDADE	ZU-B101	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (a)	(c) (d)
	ZU - ALTA DENSIDADE	ZU-B101 e ZU-B102	0,20	2,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (a)	(c) (d)
	ZONA CENTRALIZADA POLAR E LOCAL	ZC-L101 e ZC-L102	0,20	1,00	2,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (a)	(c) (d)
		ZC-L101 e ZC-L102			2,50								
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAG01 e ZEPAG02	(a)	0,1 (b)	0,1 (b)	0,10	0,50	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo				
ZONA ESPECIAL DE PRODUÇÃO INDUSTRIAL DE EXTENSÃO LOCAL	ZEPAG01	(a)	0,20	0,20	0,20	0,70	estudo de cada caso pelo Executivo	9,00	estudo de cada caso pelo Executivo				
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPZO1	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem envolvido (ZEPZO) ou a área de utilização especial (ZUE) ou a área de proteção paisagística (ZUP), estabelecidos como ZEPZO, observadas as disposições específicas da Resolução do tombamento quando houver.											

179  
9

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- ↪ Guias e sarjetas;
- ↪ Pavimentação asfáltica;
- ↪ Rede de água e esgoto;
- ↪ Escola;
- ↪ Rede telefônica;
- ↪ Rede de energia elétrica;
- ↪ Iluminação;
- ↪ Coleta de lixo;
- ↪ Correios;
- ↪ Transporte coletivo.



FOTO 01



VISTA DA RUA ANTÔNIO PIRES, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O  
IMÓVEL OBJETO DA AÇÃO.

### 2.1.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso exclusivamente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, predominando as edificações de padrão construtivo "Simples a Médio", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é diversificada na região do imóvel em estudo, com vários comércios, padarias, lanchonetes, farmácias, dentre outros para abastecer a demanda local.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: regular;

Situação: Frente única.

O terreno do imóvel avaliando, possui as seguintes dimensões:

Frente: 6,00 m;

Fundos: 16,00 m;

Lateral Esquerda: 31,70 m;

Lateral Direita: 22,50 m;

Área: 275,85 m<sup>2</sup>.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 076.166.0030-4

Local do Imóvel: R ANTONIO PIRES, 266 FREGUESIA DO O CEP 02730-000 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação: R ANTONIO PIRES, 266 FREGUESIA DO O CEP 02730-000

Contribuinte(s): ISMAEL JORGE COUTO DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	276	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	276		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	400	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	110	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	353,00
- da construção:	792,00

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

- da área incorporada:	90.852,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	266.112,00
Base de cálculo do IPTU:	356.964,00

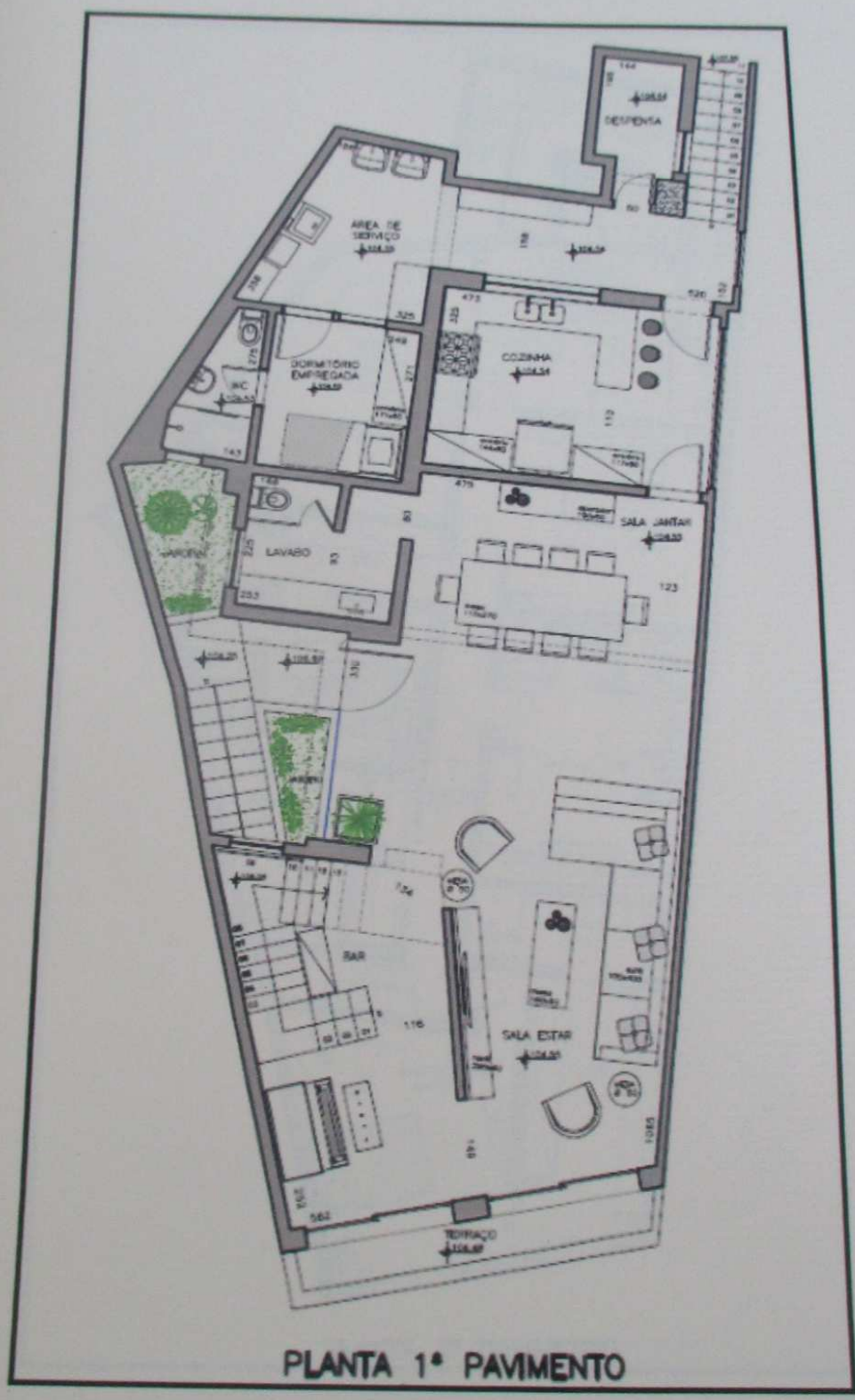
### 2.2.2 - BENFEITORIA:

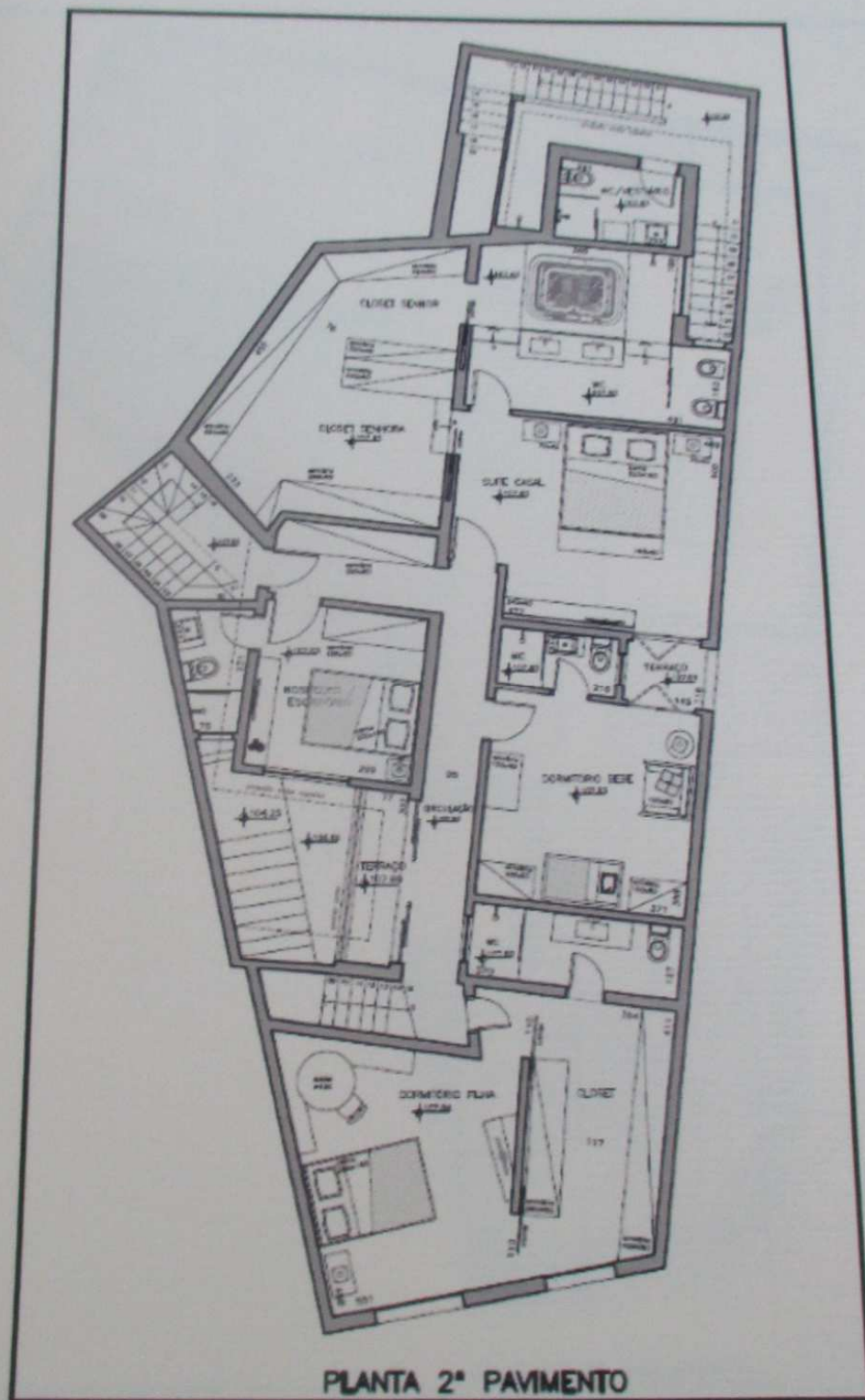
O signatário diligenciou a todas as dependências de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados, lembrando que referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.

A edificação existente sobre o terreno em questão pôde ser assim descrita e classificada:

- Padrão: Casa - Superior
- Idade: 20 anos
- Estado de conservação: Entre regular e necessitando de reparos simples.
- Área total construída =  $645,00\text{m}^2$  (seiscentos e quarenta e dois metros quadrados)

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, podem ser observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue:







PLANTA 3º PAVIMENTO



FOTO 02



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 03



GARAGEM.

FOTO 04



ESCADA DE ACESSO AO INTERIOR DA EDIFICAÇÃO.

FOTO 05



VISTA DA PORTA DE ACESSO AO INTERIOR DA EDIFICAÇÃO.

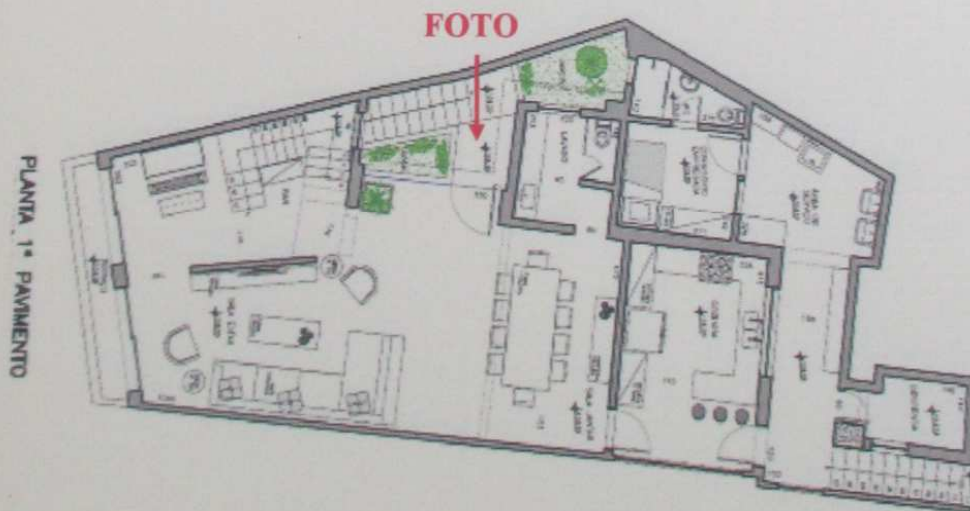


FOTO 06



VISTA DA SALA DE ESTAR E DE JANTAR.



FOTO 07



VISTA DA SALA DE ESTAR.

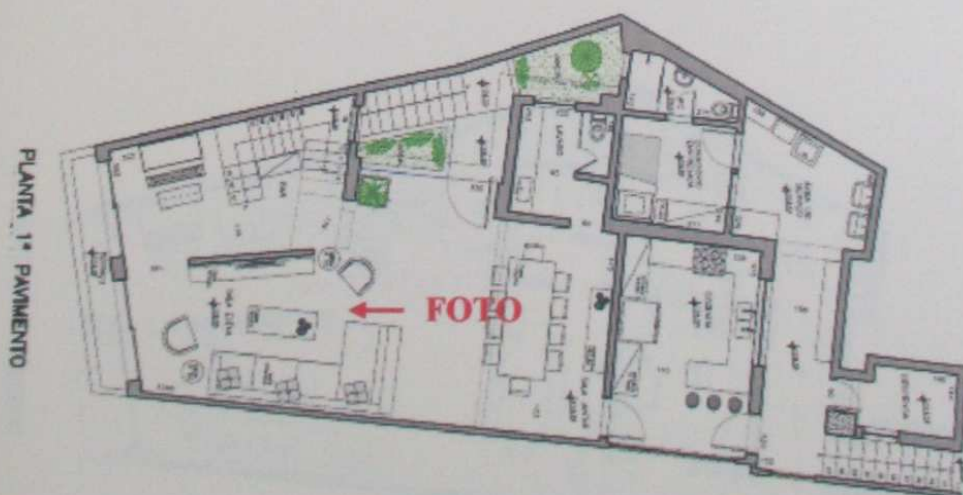


FOTO 08



VISTA DA OUTRA SALA DE ESTAR.



FOTO 09



VISTA DA SALA DE ESTAR E DE JANTAR.

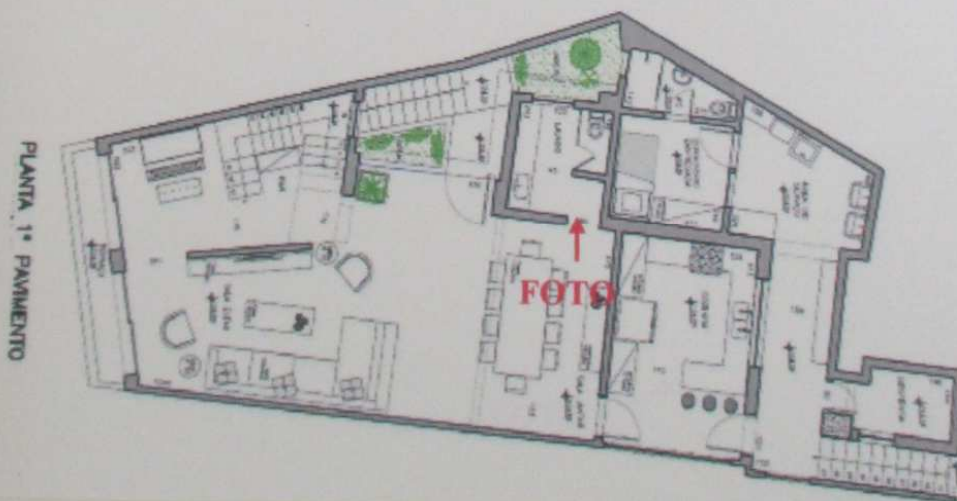
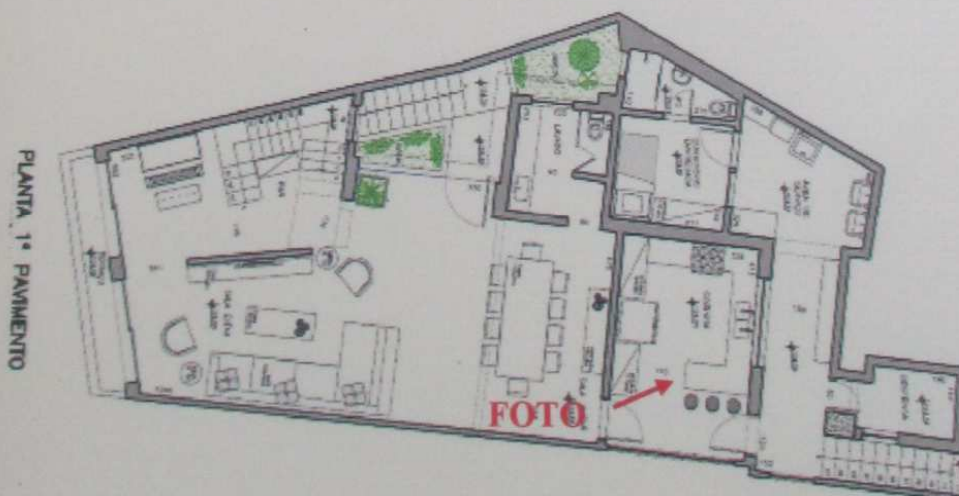




FOTO 10



VISTA DA COZINHA.



197  
2

FOTO 11



OUTRA VISTA DA COZINHA.

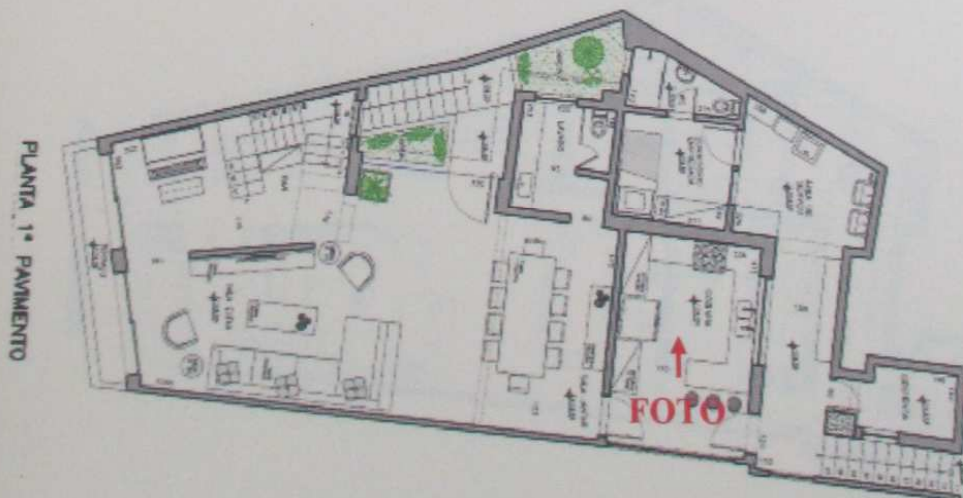


FOTO 12



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO A DESPENSA E A ÁREA DE SERVIÇO.

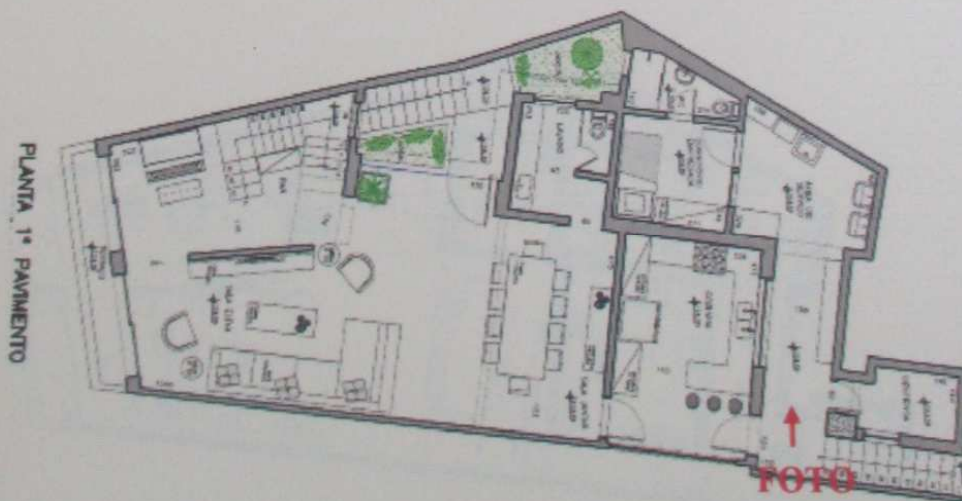
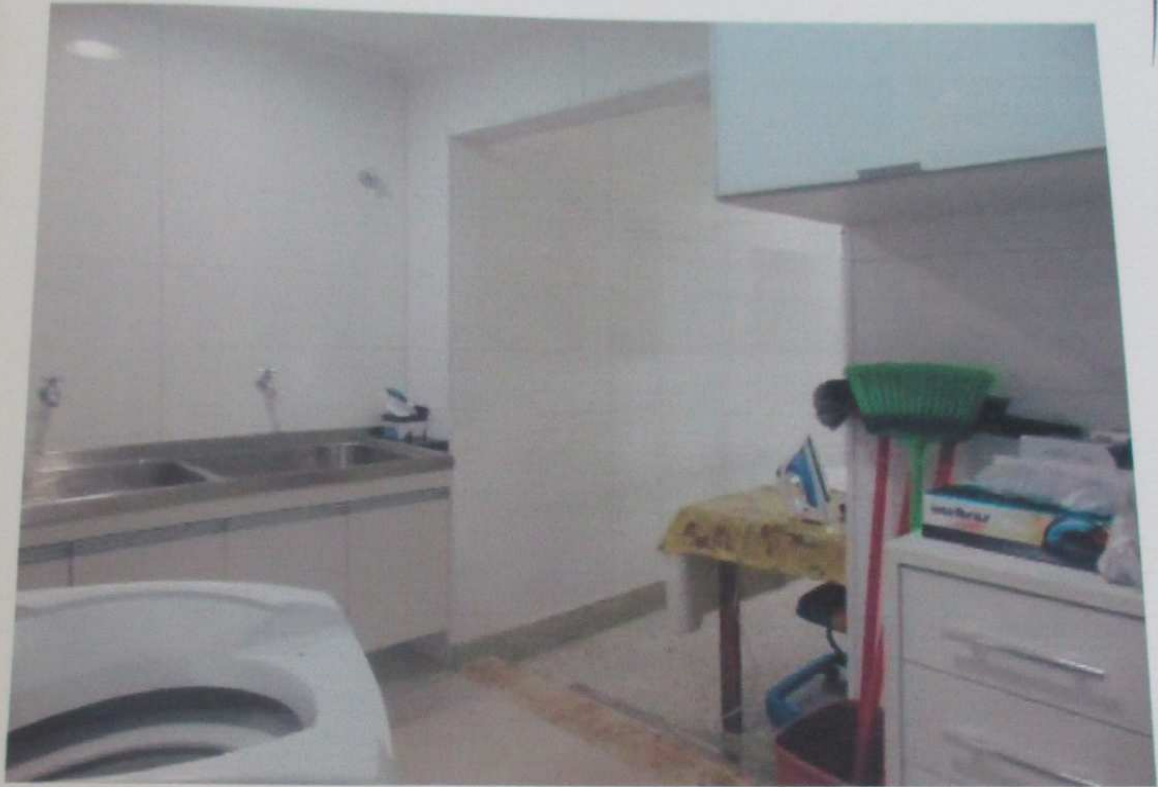


FOTO 13



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

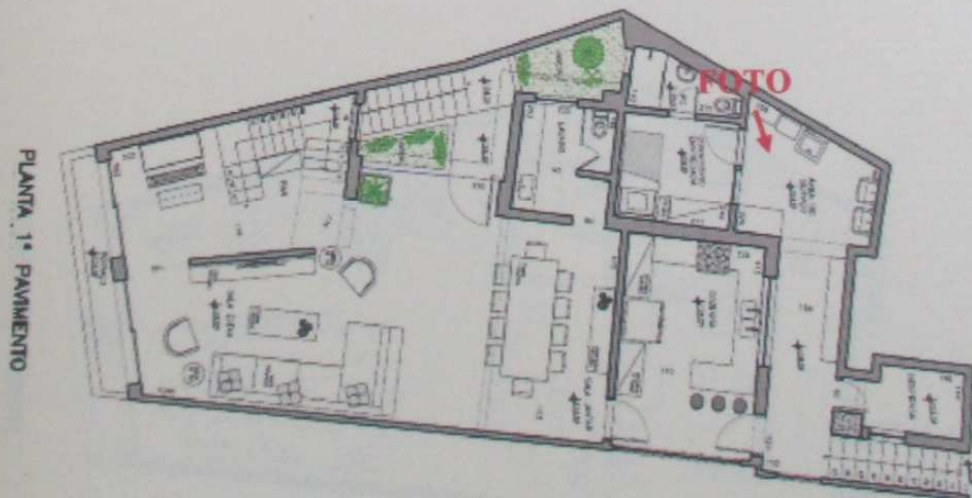


FOTO 14



VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

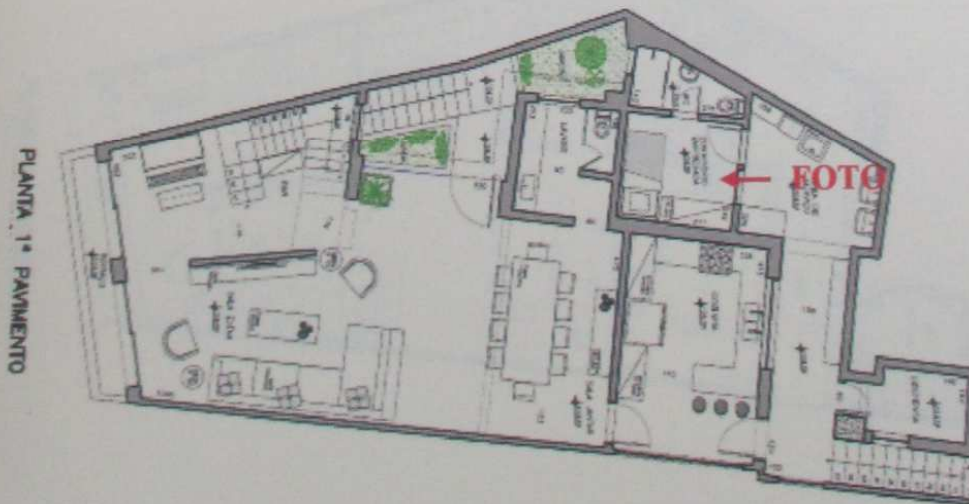


FOTO 15



VISTA DA DESPENSA.

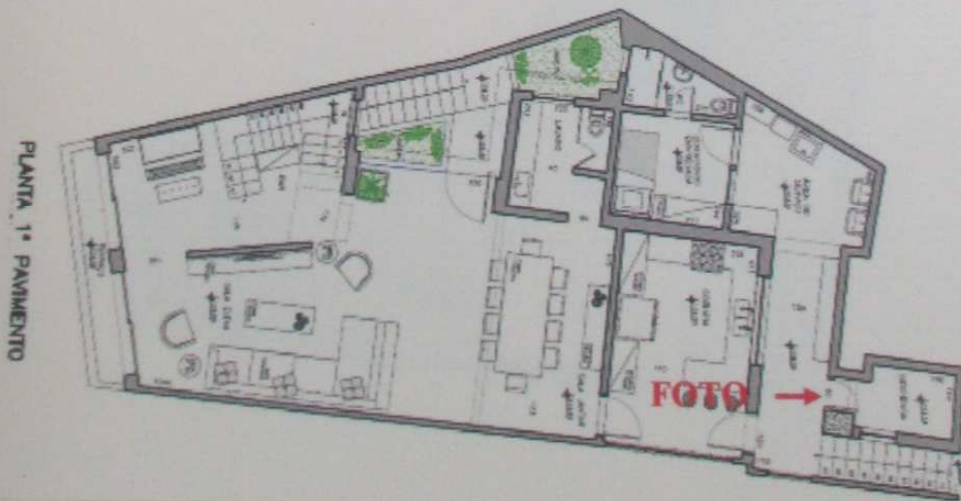


FOTO 16



VISTA DO TERCEIRO PAVIMENTO.

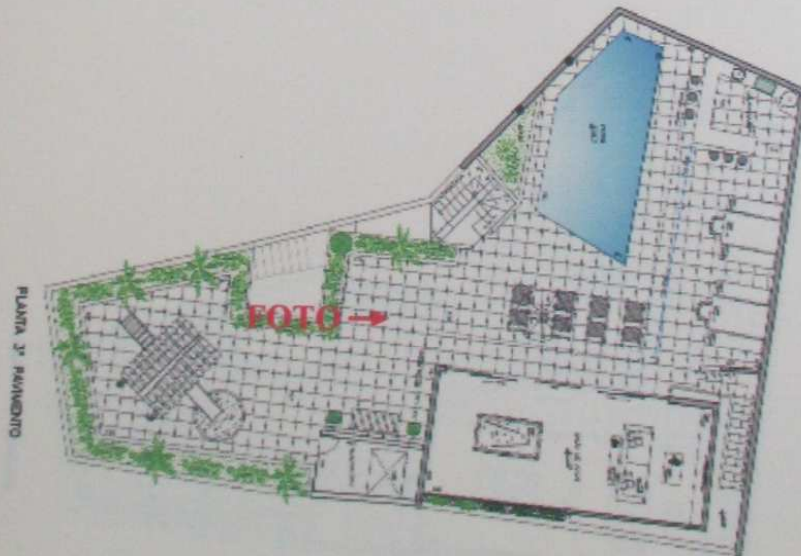


FOTO 17



VISTA DA CHURRASQUEIRA E DA PISCINA.

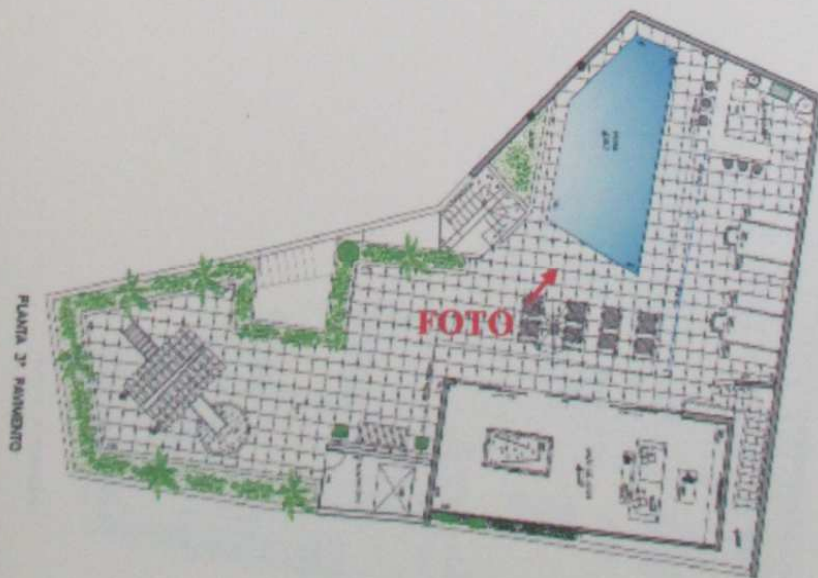




FOTO 18



VISTA DO SALÃO DO TERCEIRO PAVIMENTO.

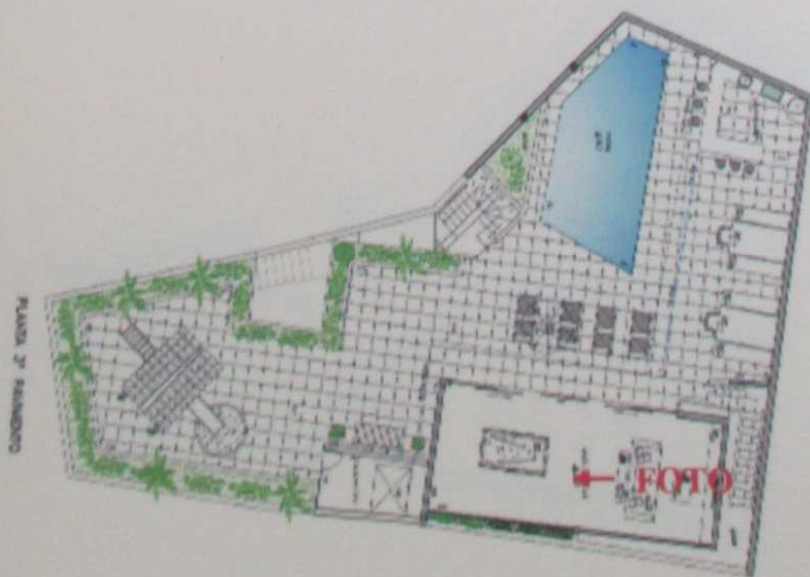
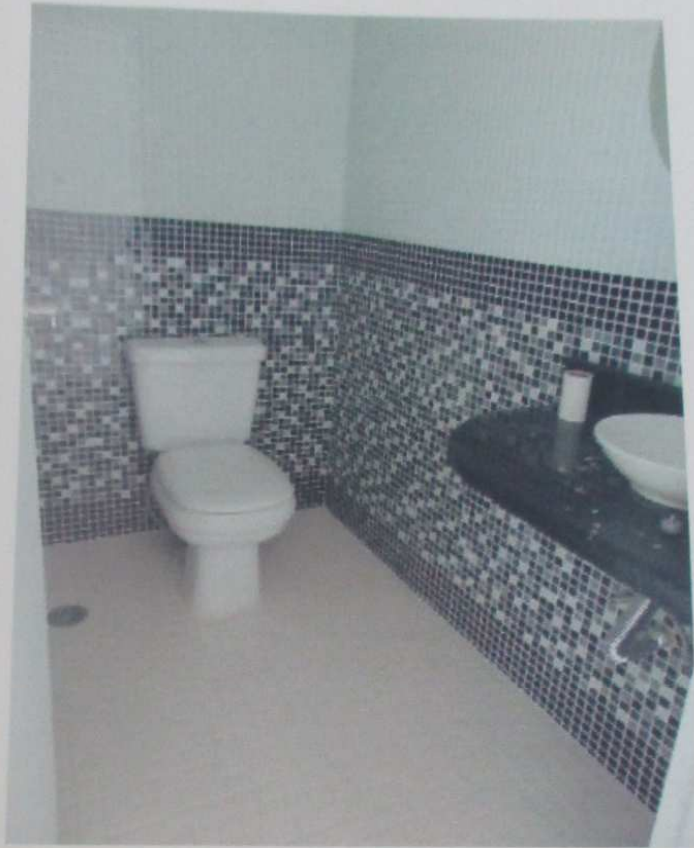


FOTO 19



VISTA DO BANHEIRO DO SALÃO.



FOTO 20



CLOSET.

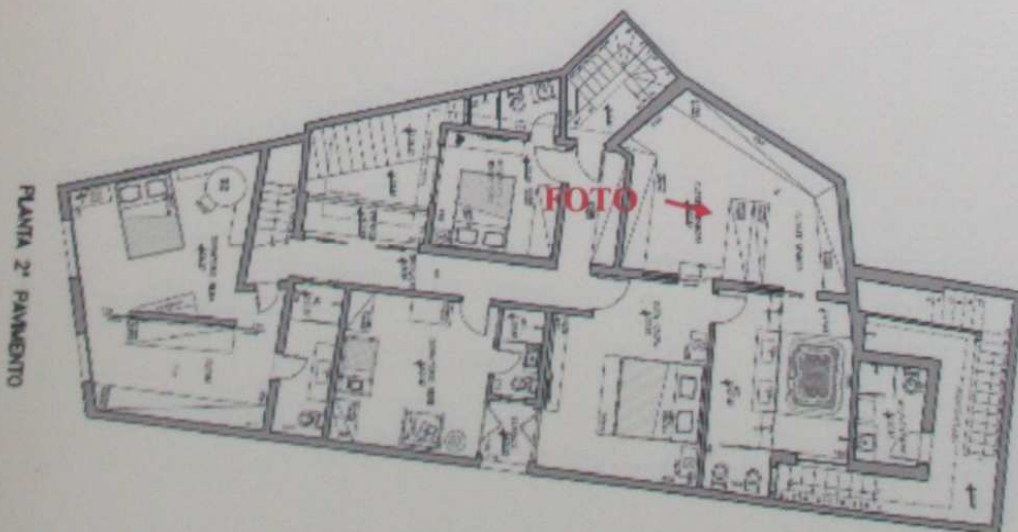
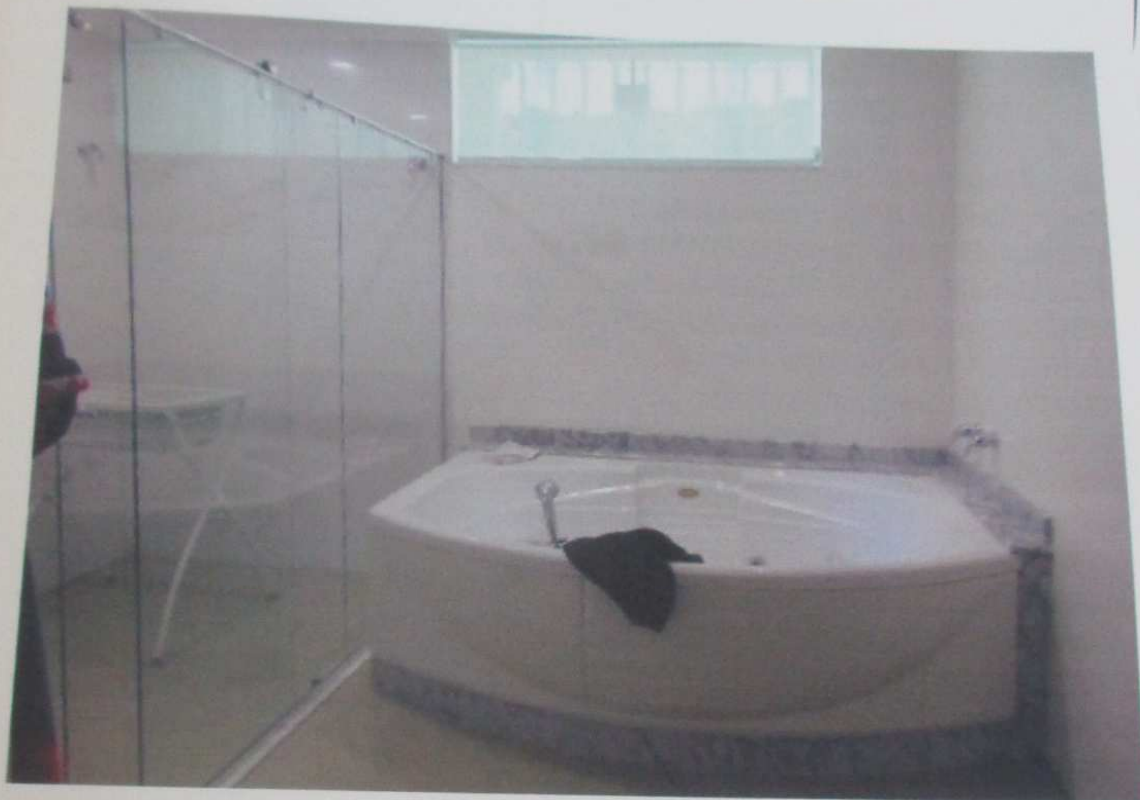


FOTO 21



BANHEIRO DA SUÍTE CASAL.

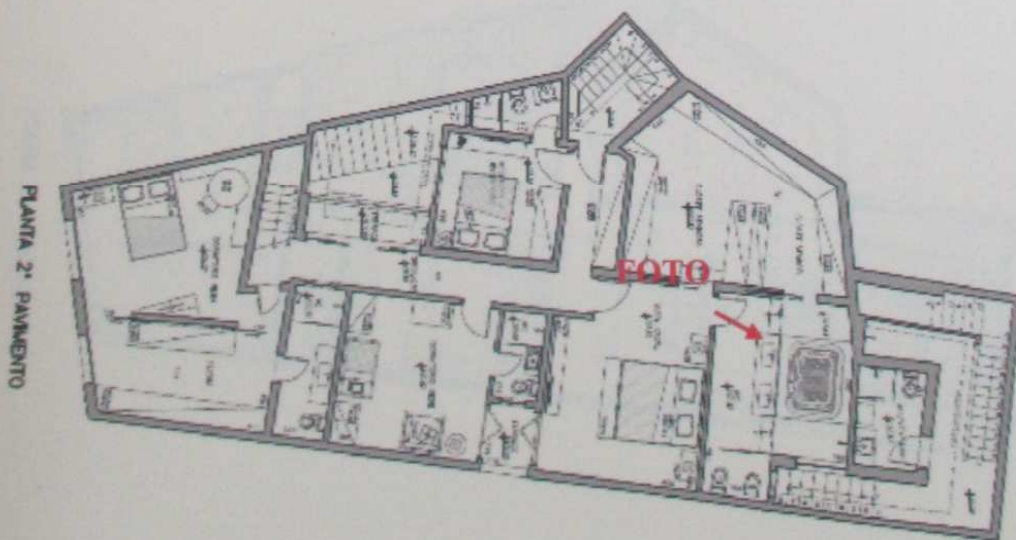


FOTO 22



OUTRA VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE CASAL.

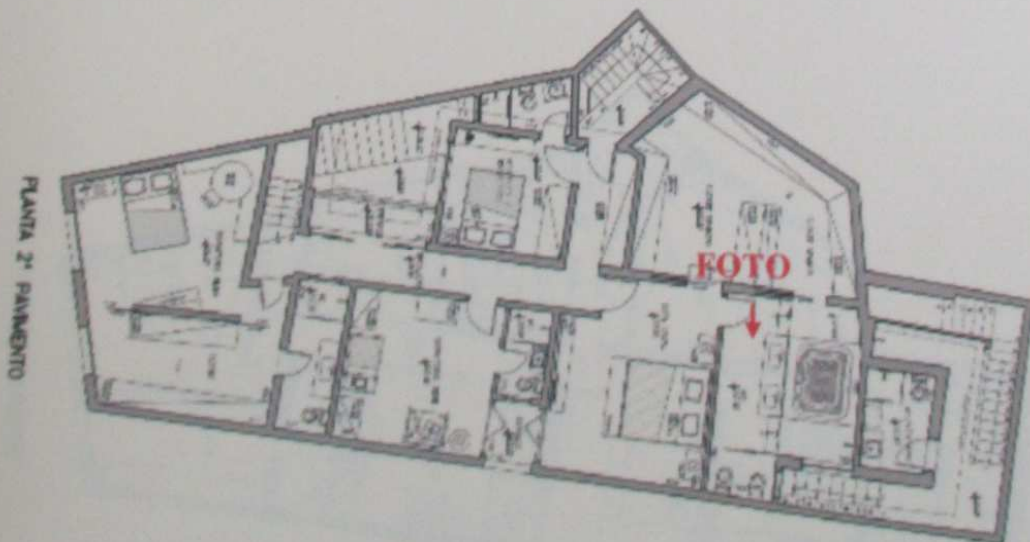


FOTO 23



HALL DE CIRCULAÇÃO.

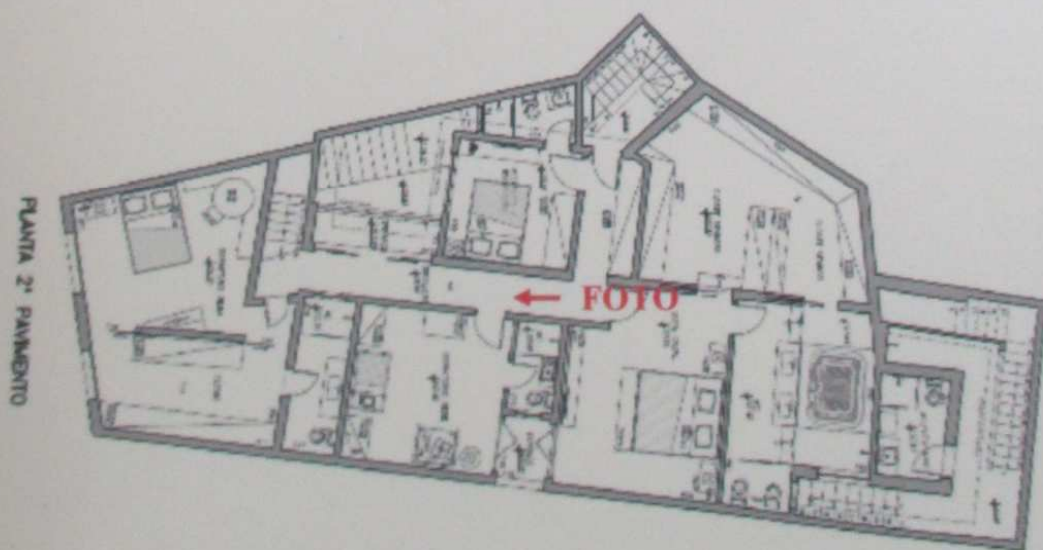


FOTO 24



VISTA DA SUÍTE CASAL.

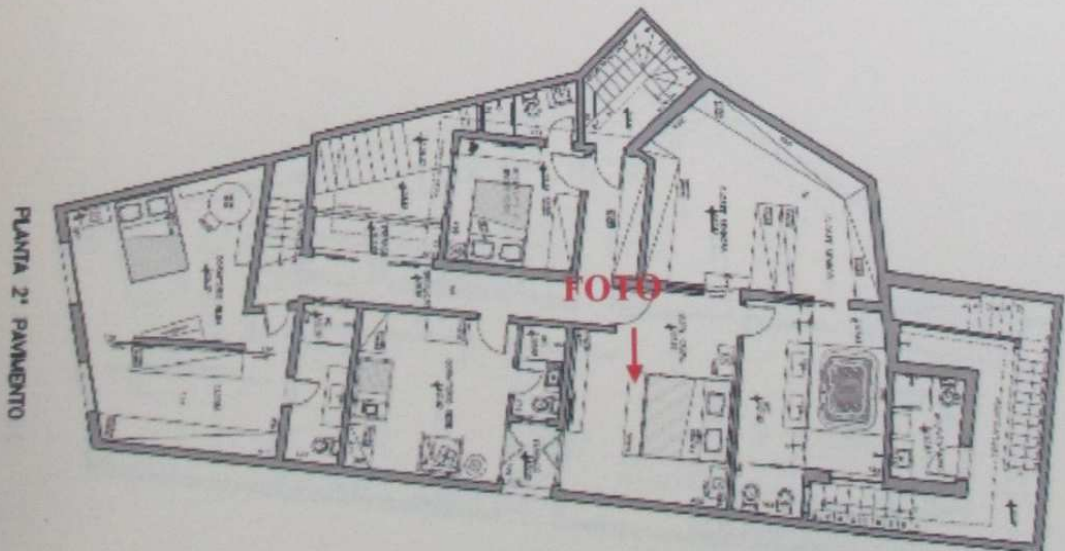


FOTO 25



VISTA DO QUARTO DE HOSPÉDES.

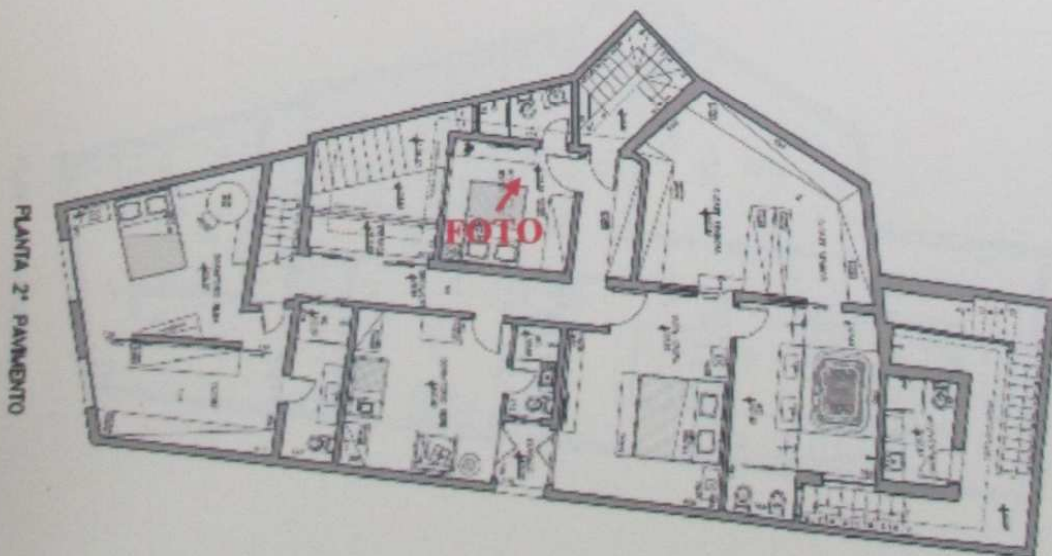




FOTO 26



VISTA DO BANHEIRO DO QUARTO DE HOSPÉDES.

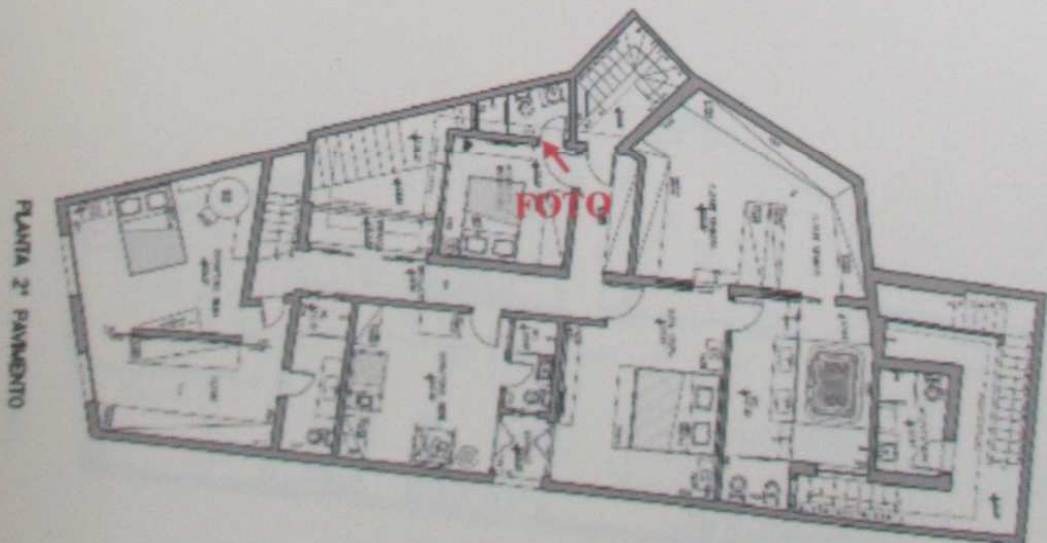


FOTO 27



QUARTO DO BEBÊ.

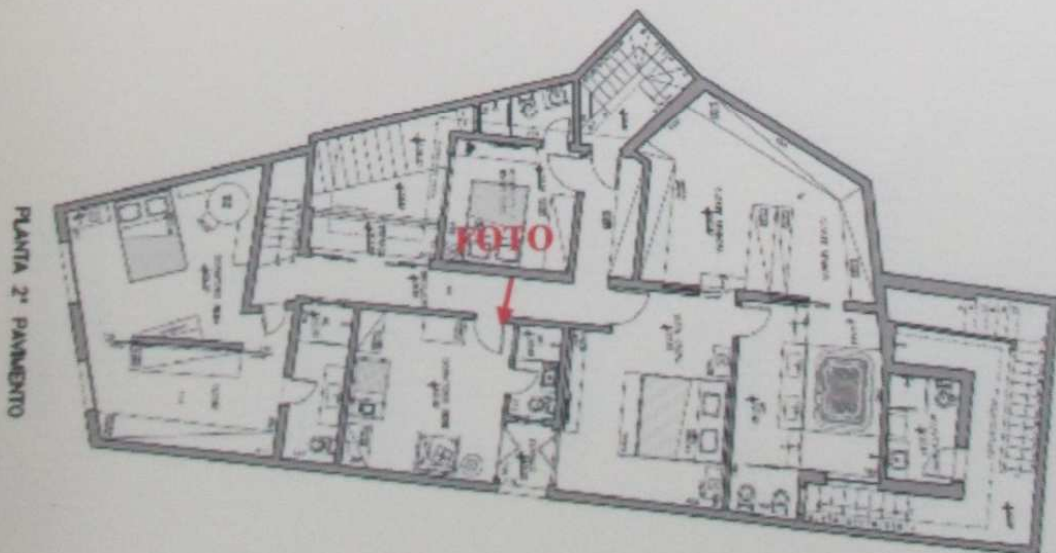
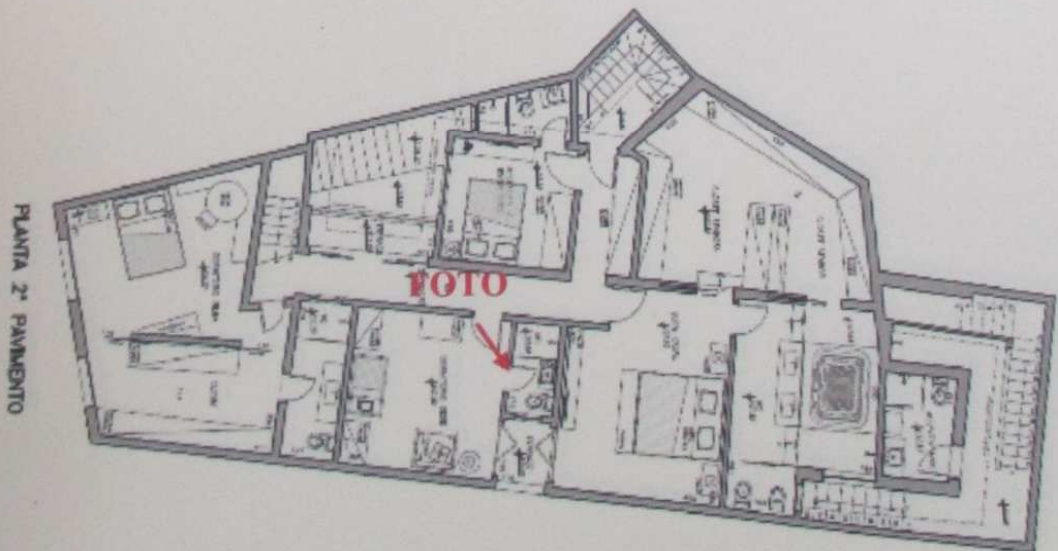


FOTO 28



VISTA DO BANHEIRO DO QUARTO DO BEBÊ.



Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 29



VISTA DO DORMITÓRIO DA CRIANÇA.

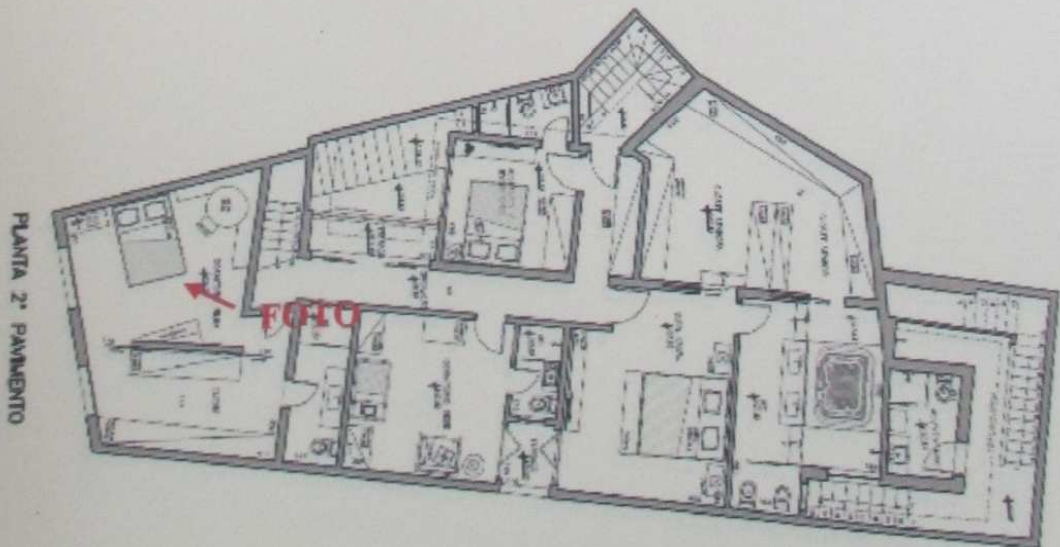
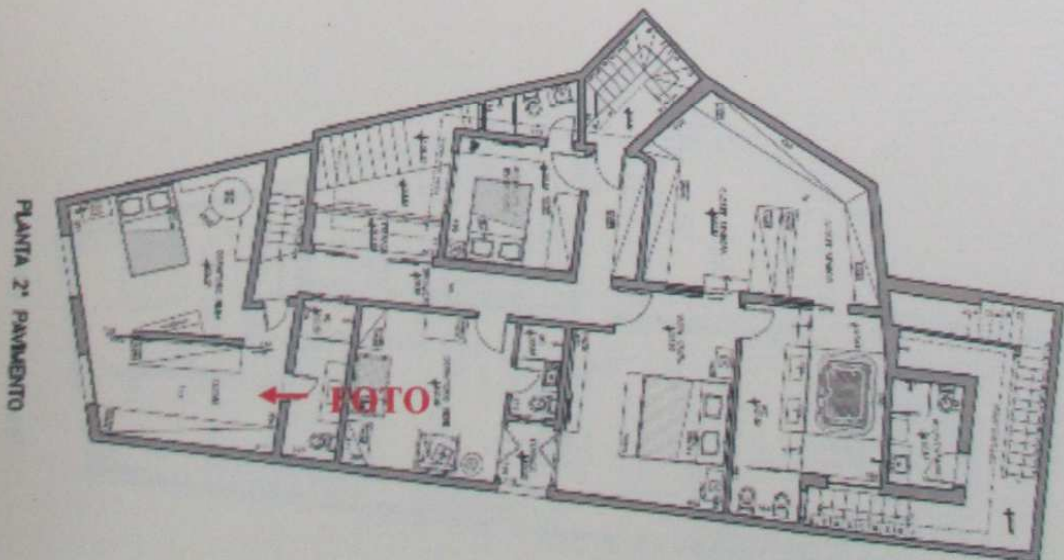


FOTO 30

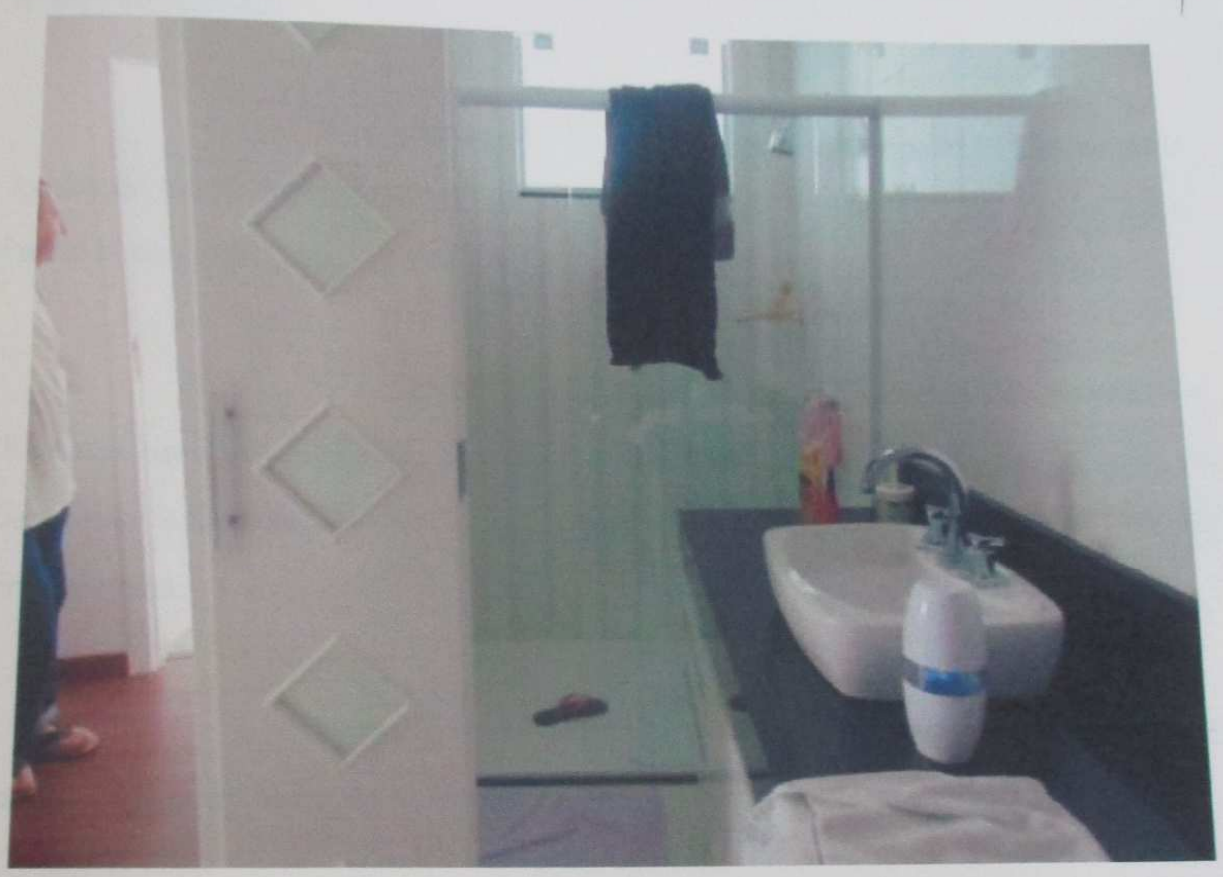


CLOSET DO QUARTO DA CRIANÇA.

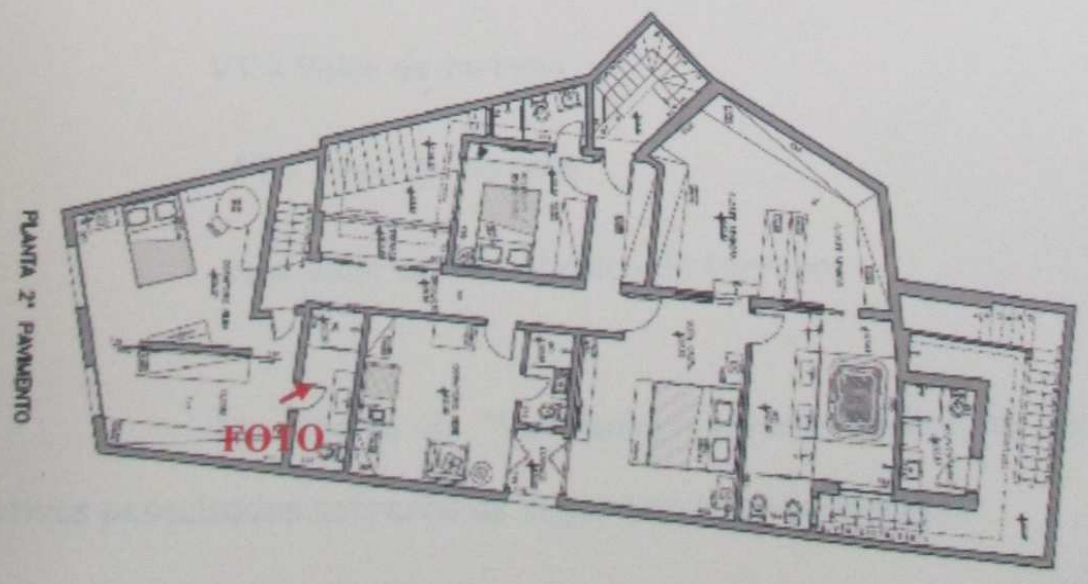


PLANTA 2º PAVIMENTO

FOTO 31



BANHEIRO DO QUARTO DA CRIANÇA.



Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 - TERRENO:

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

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

- a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, 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.



Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajustes										Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Exponentes					Coef de área $C_a$	Área de referência do Lote $(m^2)$	Intervalo característico de áreas $(m^2)$	Observações gerais
	Frente de Referência $F_r$	Prof. Mínima $P_{mi}$	Prof. Máxima $P_{ma}$	Exponente do Fator Frente "q"	Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquinas $C_e$	Área de referência do Lote $(m^2)$	Intervalo característico de áreas $(m^2)$	Observações gerais					
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	125	100 - 400	Aplica-se item 10.3.2	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	250	200 - 500	não se aplica dentro do intervalo	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	600	400 - 1000	não se aplica dentro do intervalo	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			2000	2800 (1)*	1,10	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.				
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			1500	800 - 2.500	1,10	(1)* - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.				
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			2500	1.200 - 4.000	1,05					

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajustes										Características e Recomendações	
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina					Área	
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Referências		Expoente do Fator Frente "r"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>	Área de referência a do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais		
		Prof. Mínima P <sub>mi</sub>	Prof. Máxima P <sub>ma</sub>									
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	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	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500			
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	1,05	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 Armazéns	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 Armazéns

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

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

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

$$C_p = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma};$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi};$$

$$C_p = (0,5)^p, \text{ para: } P_e < \frac{1}{2} P_{mi};$$

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}], \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma};$$

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1 - (P_{ma}/3,0 P_{ma})] \cdot (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}],$$

para:  $P_e > 3,0 P_{ma}$

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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 "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	10%	0,91
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5%	0,95
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	10%	0,91
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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 até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 a 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 atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente por inundações .....	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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator terreno encravado..... 0,50

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

Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS:

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

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).



Avaliações e Perícias de Engenharia

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Económico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Económico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Económico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Económico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

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:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativo ao padrão dessa construção.

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencia	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	D	e	f	g	h
2	0,990	0,98	0,965	0,910	0,81	0,66	0,469	0,24
4	0,975	0,97	0,955	0,900	0,80	0,65	0,464	0,24
6	0,960	0,96	0,944	0,890	0,79	0,64	0,459	0,24
8	0,950	0,95	0,933	0,879	0,78	0,63	0,454	0,23
10	0,940	0,94	0,921	0,869	0,77	0,63	0,448	0,23
12	0,930	0,93	0,909	0,857	0,76	0,62	0,442	0,23
14	0,920	0,91	0,897	0,846	0,75	0,61	0,436	0,22
16	0,905	0,90	0,884	0,834	0,74	0,60	0,430	0,22
18	0,890	0,89	0,871	0,821	0,73	0,69	0,424	0,22
20	0,880	0,87	0,858	0,809	0,72	0,58	0,417	0,21
22	0,865	0,86	0,844	0,796	0,70	0,57	0,410	0,21
24	0,850	0,84	0,830	0,782	0,69	0,56	0,403	0,21
26	0,835	0,83	0,815	0,769	0,68	0,65	0,396	0,20
28	0,820	0,81	0,800	0,754	0,67	0,54	0,389	0,20
30	0,805	0,80	0,785	0,740	0,65	0,53	0,382	0,20
32	0,785	0,78	0,769	0,725	0,64	0,62	0,374	0,19
34	0,770	0,77	0,763	0,710	0,63	0,51	0,366	0,19
36	0,755	0,75	0,736	0,694	0,61	0,60	0,358	0,18
38	0,735	0,73	0,719	0,678	0,60	0,49	0,350	0,18
40	0,720	0,71	0,702	0,662	0,59	0,48	0,341	0,17
42	0,705	0,70	0,684	0,645	0,57	0,46	0,333	0,17
44	0,685	0,68	0,655	0,628	0,56	0,45	0,324	0,16
46	0,665	0,66	0,647	0,610	0,54	0,44	0,315	0,16
48	0,645	0,64	0,629	0,593	0,52	0,43	0,306	0,16
50	0,625	0,62	0,609	0,574	0,51	0,41	0,296	0,15

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, 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 acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc \dots\dots\dots \text{sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

#### 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 imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se 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 resultou em:

$$qmf = R\$ 1.265,78/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.265,78/m<sup>2</sup> (hum mil reais, duzentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir.

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliar/Prod

DADOS DA FICHA 1 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/28/2014  
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO  
ENDEREÇO : Próximo Rua João Cordeiro  
COMP : BAIRRO : Freguesia do Ó NÚMERO : 5H  
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO  
MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO  
ÁREA (Ar) m²: 330,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 33,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em aolive de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA: seco

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA: Não  
LOTE ENCRAVADO: Não LOTE INTERNO: Não LOTE DE FUNDO: Não LARGURA DO CORREDOR: 0  
RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não AT2: 0 Ag: 0 P1: 0  
P2: 0 Aeq: 0

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Próximo Rua João Cordeiro	Principal	10,00	0,00	Sim

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 400.000,00  
IMOBILIÁRIA: Vietri Imoveis TELEFONE: (11)-25037777  
CONTATO: Paulo  
OBSERVAÇÃO:



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

236  
9

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 1

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoo:	0.00	FT ADICIONAL 01:	0.00	VALOR UNITÁRIO:	1.599,91
TESTADA Cf:	0.00	FT ADICIONAL 02:	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.148,33
PROFUNDIDADE Cp:	0.00	FT ADICIONAL 03:	0.00	VARIAÇÃO:	1.0026
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0.00	FT ADICIONAL 04:	0.00	VARIAÇÃO AVALUANDO:	1.0000
CONSISTÊNCIA Fg:	0.00	FT ADICIONAL 05:	0.00		
ÁREA Ca:	0.00	FT ADICIONAL 06:	0.00		
TOPOGRAFIA Ft:	0.05				

Avaliações e Perícias de Engenharia



Contabilizar/Prof

**DADOS DA FICHA** 2 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/28/2014  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO : Rua Francisco Nunes Siqueira  
 COMP. : BAIRRO : Freguesia do Ó NÚMERO : 34  
 CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**  
 MELHORAMENTOS :  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caída para os fundos até 8%  
 CONSISTÊNCIA: seca

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA**  
 FAVELA: Não  
 LOTE ENCRAVADO: Não LOTE INTERNO: Não LOTE DE FUNDO: Não LARGURA DO CORREDOR: 0  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não ATZ: 0 Ag: 0 P1: 0  
 P2: 0 Aeq: 0

**FRENTES**  
 LOGRADOURO: Rua Francisco Nunes Siqueira TIPO DE FRENTE: Principal TAMANHO: 5,00 VL. UNITÁRIO: 0,00 IMPLANTADO: Sim

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 200,00 M²  
 PADRÃO CONSTR: casa superior (-) CONSERVAÇÃO: a - nova  
 COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 1 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,994 CUSTO BASE (R\$): 1,168,99  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCUIADO (R\$): 365.325,27 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 598.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Bergamim Imoveis TELEFONE: (11)-39754000  
 CONTATO: Dirceu  
 OBSERVAÇÃO:

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 2

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0.00	FT ADICIONAL 01:	0.00	VALOR UNITÁRIO:	1.383.00
TESTADA Cf:	0.15	FT ADICIONAL 02:	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.586.65
PROFUNDIDADE Cp:	0.00	FT ADICIONAL 03:	0.00	VARIAÇÃO:	1.1487
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0.00	FT ADICIONAL 04:	0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0.00	FT ADICIONAL 05:	0.00		
ÁREA Ca:	0.00	FT ADICIONAL 06:	0.00		
TOPOGRAFIA Fi:	0.00				

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 129.880/D

32 anos  
Desde 1982

239

9

Avaliações e Perícias de Engenharia



DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SAC PAULO - SP - 2014  
DATA DA PESQUISA: 11/28/2014  
SETOR:  
CHAVE GEOGRÁFICA: QUADRA:

NÚMERO ELEMENTO: 2



FOTO Nº 1

Engenharia número: 3975-8000 / / 0057-0444

Handwritten mark at the bottom right of the page.



Classificação

**DADOS DA FICHA** 3

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 11/28/2014  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rua Ribeiro de Morais

COMP:

CEP:

BAIRRO: Freguesia do Ó  
 UF: SP

NÚMERO: 311  
 CIDADE: SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS:**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 340,00

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA: seca

TESTADA - (cf) m

FORMATO:

9,00

PROF. EQUIV. (Pe):

ESQUINA: Não

37,78

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA**

FAVELA: Não

LOTE ENCRAVADO: Não

LOTE INTERNO: Não

LOTE DE FUNDO: Não

LARGURA DO CORREDOR: 0

RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não

AT2: 0

Ag: 0

P1: 0

F2: 0

Aeq: 0

**FRENTES**

LOGRADOURO

Rua Ribeiro de Morais

TIPO DE FRENTE  
 Principal

TAMANHO  
 9,00

VL. UNITÁRIO  
 0,00

IMPLANTADO  
 5m

**DADOS DA BENFEITORIA**

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial

ÁREA CONSTRUIDA:

232,00 MP

PADRÃO CONSTR: casa média (-)

CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes

COEF. PADRÃO:

1,560

IDADE REAL: 25

anos

COEF. DE DEPRECIÇÃO (k):

0,605

CUSTO BASE (R\$):

1.148,99

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$):

255.963,92

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta

VALOR DO IMÓVEL (R\$): 700.000,00

IMOBILIÁRIA:

Lopes Condessa

CONTATO:

Mauro

TELEFONE: (11)-29714600

OBSERVAÇÃO:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

241  
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 3

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0.00	FT ADICIONAL 01:	0.00	VALOR UNITÁRIO:	1.100,11
TESTADA Cf:	0.02	FT ADICIONAL 02:	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.125,53
PROFUNDIDADE Cp:	0.00	FT ADICIONAL 03:	0.00	VARIAÇÃO:	1.0213
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0.00	FT ADICIONAL 04:	0.00	VARIAÇÃO AVALUANDO:	0.9999
CONSISTÊNCIA Fc:	0.00	FT ADICIONAL 05:	0.00		
ÁREA Cd:	0.00	FT ADICIONAL 06:	0.00		
TOPOGRAFIA Ff:	0.00				

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliar/Prof

DADOS DA FICHA 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/28/2014  
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ribeiro de Moraes

COMP. :

BAIRRO : Freguesia do Ó

NÚMERO : 5H

CEP :

UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 140,00 TESTADA - (ct) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 25,45  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caída para os fundos até 5%  
 CONSISTÊNCIA: seca

OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA

FAVELA: Não  
 LOTE ENCRAVADO: Não LOTE INTERNO: Não LOTE DE FUNDO: Não LARGURA DO CORREDOR: 0  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não AT2: 0 Ag: 0 P1: 0  
 P2: 0 Aeq: 0

FRENTES

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
------------	----------------	---------	--------------	------------

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 300,00 M²  
 PADRÃO CONSTR.: casa média CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes  
 COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,505 CUSTO BASE (R\$): 1,158,99  
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
 VALOR CALCULADO (R\$): 294.069,96 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 540.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Lopes Condessa  
 CONTATO: Maurício TELEFONE: (11)-29714600

OBSERVAÇÃO:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

243

9

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 4

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc:	0.00	FT ADICIONAL 01:	0.00	VALOR UNITÁRIO:	1.370,93
TESTADA Cf:	0.13	FT ADICIONAL 02:	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.545,05
PROFUNDIDADE Cp:	0.00	FT ADICIONAL 03:	0.00	VARIAÇÃO:	1.127,0
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0.00	FT ADICIONAL 04:	0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0.00	FT ADICIONAL 05:	0.00		
ÁREA Cq:	0.00	FT ADICIONAL 06:	0.00		
TOPOGRAFIA Ft:	0.00				



Malmin Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.860/D

32 anos  
Desde 1983

244  
9

Avaliações e Perícias de Engenharia



Construção

DADOS DA FICHA      REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014

DATA DA PESQUISA: 11/28/2014

NÚMERO ELEMENTO: 4

SETOR:      QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:



FOTO Nº 1

Avaliações e Perícias de Engenharia



**DADOS DA FICHA** 5 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 11/28/2014  
CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
ENDEREÇO : Rua Antonio Pires  
COMP. : BAIRRO : Freguesia do Ó NÚMERO : 5H  
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**  
MELHORAMENTOS :  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
ÁREA (Ar) m²: 336,00 TESTADA - (ct) m: 7,00 PROF. EQUIV. (Pe): 48,29  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRÁFICA: calçada para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seca

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA**  
FAVELA: Não  
LOTE ENCRAVADO: Não LOTE INTERNO: Não LOTE DE FUNDO: Não LARGURA DO CORREDOR: 0  
RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não AT2: 0 Ag: 0 P1: 0  
P2: 0 Aeq: 0

**FRENTES**  
LOGRADOURO: Rua Antonio Pires TIPO DE FRENTE: Principal TAMANHO: 7,00 VL. UNITÁRIO: 0,00 IMPLANTADO: Sim

**DADOS DA BENFEITORIA**  
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 400,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 15 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,840 CUSTO BASE (RS): 1,168,99  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (RS): 612.737,60 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

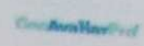
**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 1.200.000,00  
IMOBILIÁRIA: Nunes Franchini  
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-38582600  
OBSERVAÇÃO:

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 5

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0.00	FT ADICIONAL 01: 0.00	VALOR UNITÁRIO: 1.382.43
TESTADA Cf: 0.07	FT ADICIONAL 02: 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.659.92
PROFUNDIDADE Cp: 0.02	FT ADICIONAL 03: 0.00	VARIAÇÃO: 1.2007
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0.00	FT ADICIONAL 04: 0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0.00	FT ADICIONAL 05: 0.00	
ÁREA Cg: 0.00	FT ADICIONAL 06: 0.00	
TOPOGRAFIA Fi: 0.11		

Avaliações e Perícias de Engenharia



DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2014  
DATA DA PESQUISA : 11/28/2014  
SETOR : QUADRA :  
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 5



FOTO Nº :

Avaliações e Perícias de Engenharia



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: FREQUENCIA DO O

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 11/28/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: SAPE-SP - 2013 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

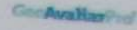
Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Fmi	Fma	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
<input type="checkbox"/> Localização	
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	boa

Avaliações e Perícias de Engenharia



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Próximo Rua João Cordeiro ,SN	1.090,91	1.148,33	1,0526	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Francisco Nunes Siqueira ,SN	1.363,00	1.586,65	1,1487	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Ribeiro de Morais ,SN	1.100,11	1.123,53	1,0213	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Ribeiro de Morais ,SN	1.370,95	1.545,05	1,1270	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Antonio Pires ,SN	1.382,43	1.659,92	1,2007	1,0001

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

250  
9

Avaliações e Perícias de Engenharia



ADERÊNCIA

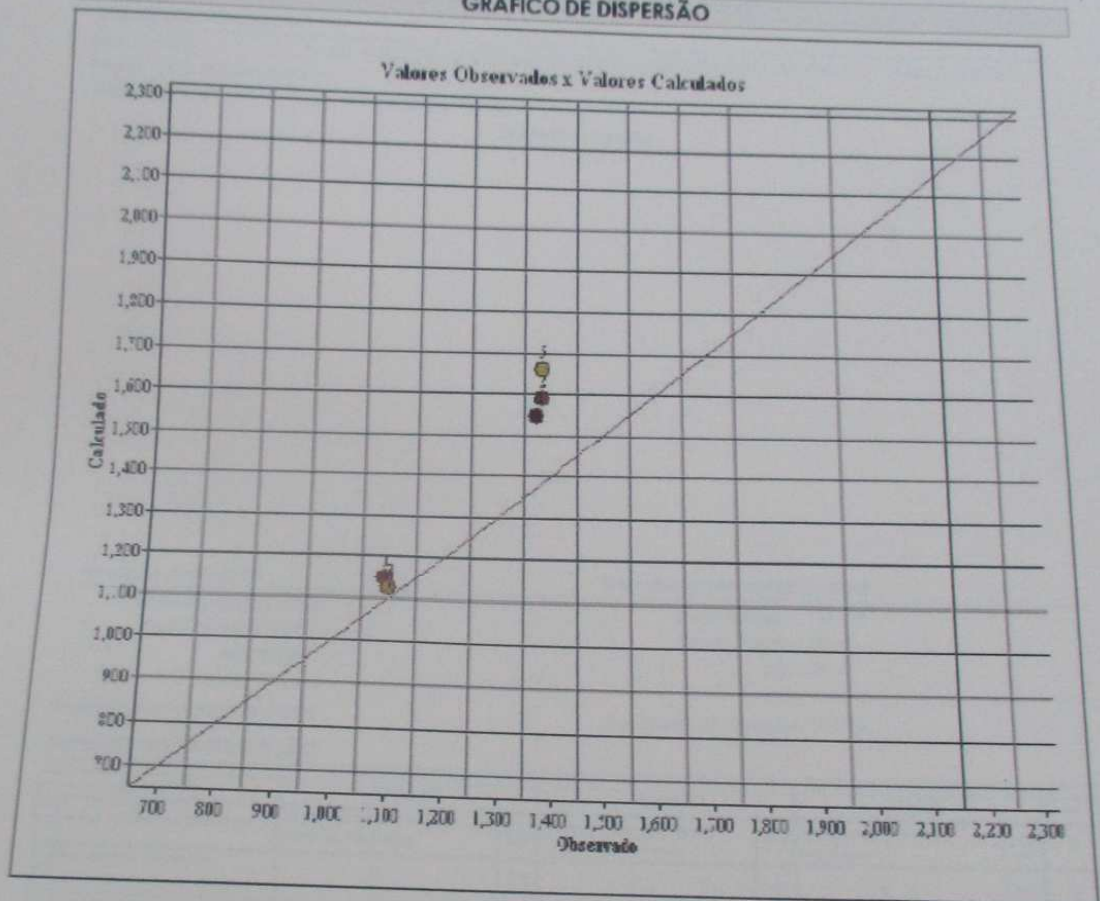
Núm.	Observado	Calculado
1	1,090.91	1,148.33
2	1,383.00	1,588.65
3	1,100.11	1,123.53
4	1,370.93	1,545.05
5	1,382.43	1,659.92

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAnalisarProfi

GRÁFICO DE DISPERSÃO





Avaliações e Perícias de Engenharia



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: RUA ANTONIO P. RES 246 VILA ALBERTINA FREGUESIA DO Ó SAO PAULO - Data: 11/28/2014  
 Cliente: ENG WALMIR MODOTTI  
 Área m²: 278,85 Modalidade: Venda Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.265,47  
 Desvio Padrão: 155,27  
 - 30%: 855,53  
 + 30%: 1.645,12

Coefficiente de Variação: 12,2700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.413,09  
 Desvio Padrão: 256,47  
 - 30%: 989,17  
 + 30%: 1.837,02

Coefficiente de Variação: 18,1500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		T0
1 Caracter. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores avaliados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adaptação de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	6	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a"	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II  
 FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 1.413,09  
 TESTADA: -0,1100  
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.265,78000

PROFUNDIDADE: -0,0100  
 FATOR ÁREA: 0,0000  
 VALOR TOTAL (RS): 349.165,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.237,26  
 INTERVALO MÁXIMO: 1.560,92

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.159,29  
 INTERVALO MÁXIMO: 1.372,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

#### 4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor Total do terreno avaliando

At = Área Total do Lote = 275,85m<sup>2</sup>

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.265,78/m<sup>2</sup>

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

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times At$

$VT = R\$ 1.265,78/m^2 \times 275,85m^2 = R\$ 349.165,52$

**VT = R\$ 349.165,52**

**(Trezentos e quarenta e nove mil, cento e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos).**

**Válido para Dezembro de 2014.**

#### 4.3. - AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda (Casa Padrão Econômico), temos:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 645,00 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = 1,572 x R8-N;

Vu = 1,572 x R\$ 1.168,99/m<sup>2</sup> = R\$ 1.837,65/m<sup>2</sup> (Dezembro/2014)

Idade aparente: 20 anos

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

R = valor residual = 0,20;

Estado de conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples;

k = índice de obsolescência = 0,745



Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 645,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.837,65/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,7450 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 943.486,26 \text{ (Dezembro/2014)}$$

(Novecentos e quarenta e três mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e vinte e seis centavos)

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Somando-se os valores de terreno e de edificações, temos o valor total do imóvel:

Valor do Terreno -----	R\$ 349.165,52
Valor da Edificação -----	R\$ 943.486,26
Valor Total Apurado -----	R\$ 1.292.651,78

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 1.300.000,00}$$

(hum milhão e trezentos mil reais).

Válido para Dezembro de 2014.

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Antônio Pires, nº 266, Vila Albertina, São Paulo - SP, matriculado no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 70.767, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por PEDRO PAULO REIS, em face de SONIA MARIA CASSEMIRO DE OLIVEIRA E OUTRO(S) E OUTROS, AUTOS Nº 0030821-39.2004.8.26.0004, é de:

VALOR DO IMÓVEL

VT = R\$ 1.300.000,00

(hum milhão e trezentos mil reais).

Dezembro / 2014

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

*Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias*

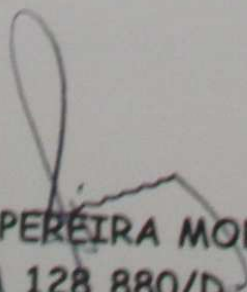
*Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01  
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica  
Violação de Marcas e Patentes*

**VI - ENCERRAMENTO:**

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO que se compõe de 86 (oitenta e seis) folhas datilografadas de um lado só, incluindo anexos, vindo os demais rubricados e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Termos em que,  
P. Deferimento.  
São Paulo, 01 de dezembro de 2014.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

# Calculadora TJSP

Início (<https://www.aasp.org.br>) / Suporte profissional (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/>) / Cálculos (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos/>) / Calculadora TJSP

## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

R\$ 1.300.000,00

Data inicial

Dezembro



2014



Atualizar para

Janeiro



2022



CALCULAR

Valor atualizado: R\$ 1.987.711,13



O valor R\$ 1.300.000,00 de 12/2014 atualizado até 1/2022 é R\$ 1.987.711,12.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

### Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

### Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 59 (Out/2004) = 54,407303.

Posso te ajudar?





(https://www.aasp.org.br)

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

LOJA AASP

IMPRIMA SEUS BOLETOS

MINHA CONTA

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

(HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQUI)

**AASP**  
em Ação  
(https://www.aasp.org.br/em-acao/)

#### Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

#### Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

#### Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

#### Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Calculadora TJSP (<https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/calculos-judiciais/>) >

Cálculos judiciais (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=atualiza>) >

Cálculos trabalhistas (<https://www.debit.com.br/aasp/index.php?calculo=trabalhista>) >

Queremos melhorar o nosso site. Esse conteúdo foi útil para você?



Posso te ajudar?







(https://www.aasp.org.br/)



LOJA AASP

(HTTPS://LOJA.AASP.ORG.BR/)



IMPRIMA SEUS BOLETOS

(HTTPS://CARRINHO.AASP.ORG.BR/#/BOLETOS)

MINHA CONTA

ASSOCIE-SE (HTTPS://WWW.AASP.ORG.BR/VOCEAQU)

**AASP**  
em Ação  
(https://www.aasp.org.br/em-acao/)

Suporte profissional	Educacional	Eventos/Webinars	Institucional	Relacionamento	Baixe o app
(https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)	(https://www.aasp.org.br/educacional/)	(https://www.aasp.org.br/eventos/)	(https://www.aasp.org.br/institucional/)	(https://www.aasp.org.br/relacionamento/)	
AASP Gerenciador (https://www.aasp.org.br/produto/aasp-gerenciador/)	Portal Educacional (https://cursosonline.aasp.org.br/)	Webinar Democracia (https://www.aasp.org.br/webinars/semana-victor-nunes-leal/)	Sobre a AASP (https://www.aasp.org.br/institucional/sobre-a-aasp/)	Fale Conosco (https://www.aasp.org.br/relacionamento/fale-conosco/)	
Legal coworking AASP (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/legal-coworking-aasp/)	Conteúdo gravado (https://cursosonline.aasp.org.br/cursos?o=videoteca)	Webinar Temas atuais e controversos sobre execução (https://www.youtube.com/watch?v=MRM2Bwf0naU)	Diretoria e Conselho Diretor (https://www.aasp.org.br/institucional/diretoria-e-conselho/)	Ouvidoria (https://www.aasp.org.br/relacionamento/ouvidoria/)	
Intimações (https://www.aasp.org.br/produto/intimacoes/)	Educação a distância (https://ead.aasp.org.br/)	Webinar Evolução e Visão Global do Direito (https://www.aasp.org.br/webinars/evolucao-e-visao-global-do-direito/)	Em Pauta (https://www.aasp.org.br/institucional/em-pauta/)	FAQ (https://www.aasp.org.br/relacionamento/perguntas-frequentes/)	
Jurisprudência AASP (https://www.aasp.org.br/produto/jurisprudencia/)	MeuCurso - AASP (https://www.aasp.org.br/produto/meucurso-aasp/)	Despachos (https://www.youtube.com/watch?v=Ze7fiwCg_U&t=1s)	Notícias (https://www.aasp.org.br/institucional/noticias/)	Regulamentos (https://www.aasp.org.br/relacionamento/regulamentos/)	
Publicações (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/publicacoes/)	Cursos de outras entidades (https://www.aasp.org.br/educacional/cursos/cursos-de-outras-entidades/)	EaD   Família e Patrimônio (https://ead-vitrine.aasp.org.br/familia-e-patrimonio-novas-teses-e-pontos-controversos/)			
Webmail (http://webmail.aasp.org.br/)	de-outras-entidades/	novas teses e pontos controversos (https://ead-vitrine.aasp.org.br/familia-e-patrimonio-novas-teses-e-pontos-controversos/)			
Veja todos (https://www.aasp.org.br/suporte-profissional/)		EaD   Direito para Startups (https://ead-vitrine.aasp.org.br/direito-para-startups/)			

© AASP Política de Privacidade (https://www.aasp.org.br/relacionamento/politica-de-privacidade/)

Mapa do Site (https://www.aasp.org.br/relacionamento/mapa-do-site/)

Posso te ajudar?

