

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 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 1ª VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP**

AUTOS Nº 1005570-13.2018.8.26.0068 (3473/2018)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **LUIZ CARLOS LOPES COVO E OUTRA**, em face de **VANESSA MARQUES ABENZA E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Alameda Jaguaruna, nº 355, Residencial Morada dos Lagos, Aldeia da Serra, Cidade de Barueri e Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 112.101, no **Primeiro CRI de Barueri**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santana de Parnaíba, 01 de outubro de 2.021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 3.800.000,00

(Três milhões e oitocentos mil reais)

Data Base: Outubro/2021



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Alameda Jaguaruna, nº 355,
Residencial Morada dos Lagos, Aldeia da Serra, Cidade de Barueri e
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 112.101,
no Primeiro CRI de Barueri.**

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fl. 227, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **LUIZ CARLOS LOPES COVO E OUTRA**, em face de **VANESSA MARQUES ABENZA E OUTROS**, em curso na **1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP**, **AUTOS Nº 1005570-13.2018.8.26.0068 (3473/2018)**:

Alameda Jaguaruna, nº 355, Residencial Morada dos Lagos, Aldeia da Serra, Cidade de Barueri e Estado de São Paulo, matriculado sob nº 112.101, no Primeiro CRI de Barueri.

II - VISTORIA

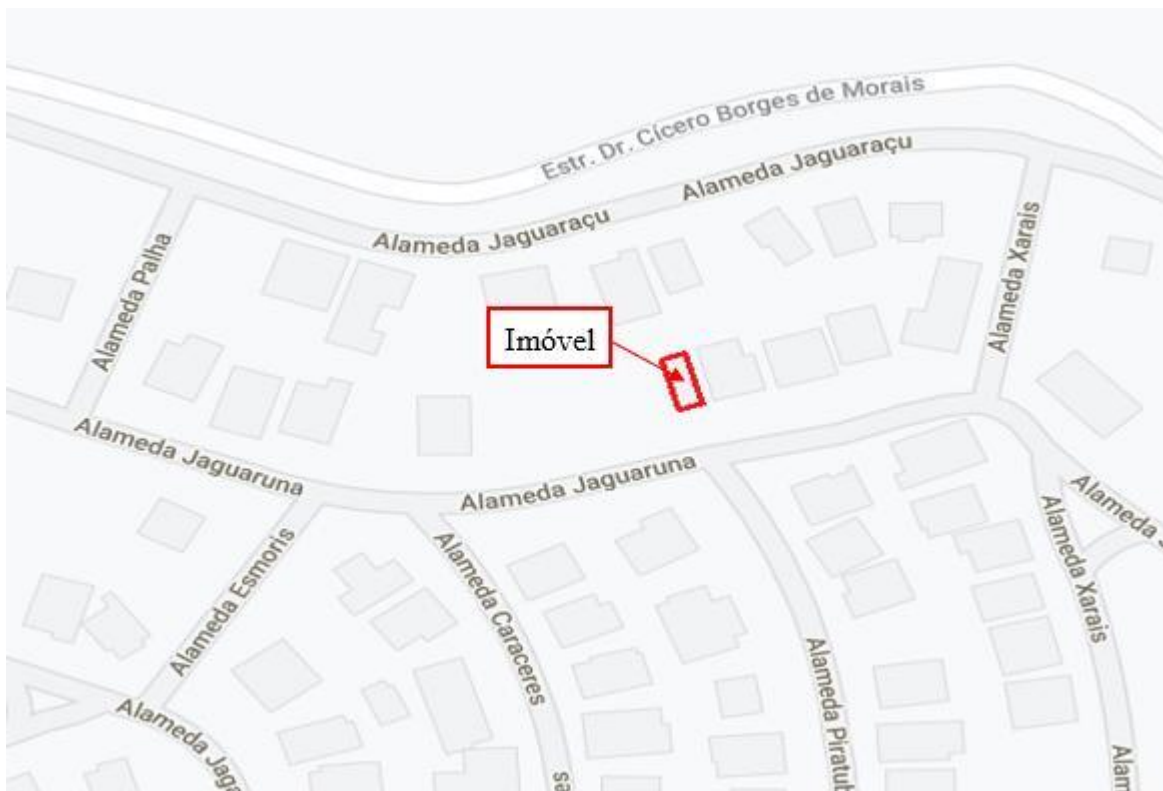
A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Felipe Marques, residente do imóvel da presente Ação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Alameda Jaguaruna**, nº355, no quarteirão completado pelas vias: **Alameda Xarias**, **Alameda Jaguaraçu** e **Alameda Palha**.

A reprodução do Mapa Oficial de Barueri, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Barueri, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zonas Urbana de Controle-ZUC

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 24354.33.08.0498.00.000.3

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

**Prefeitura Municipal de Barueri**

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS

Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO POSITIVA

Nº 71071/2021i (REEMISSÃO)

Inscrição Atual.....:	24354.33.08.0498.00.000.3
Inscrição Anterior...:	24004.21.45.0498.00.000.3
Logradouro.....:	ALAMEDA JAGUARUNA
Nº Atual.....:	355
Nº Anterior.....:	
Complemento.....:	
Bairro.....:	RESIDENCIAL E COMERCIAL MORADA DOS LAGOS / ALDEIA DA SERRA
Quadra.....:	19
Lote.....:	09
Área do Terreno.....:	595.00
Área da Edificação...:	712.54

TRIBUTOS E PERÍODOS**Imposto Predial e Territorial Urbano .**

CERTIFICAMOS, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada e à vista das informações, que referente ao imóvel acima identificado, **EXISTE DÉBITO EM ABERTO** nesta Prefeitura, débito inscrito ou não em dívida ativa, referente ao(s) tributo(s) acima indicado(s)

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço: http://www.barueri.sp.gov.br Certidão expedida gratuitamente. Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005	Informações para Verificação de Autenticidade	
	Nº de Inscrição :	24354.33.08.0498.00.000.3
	Código de autenticidade :	150R.8030.6977.0486207-E
	Data de emissão :	26/07/2021
	Hora de emissão :	12:29:24

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João da Matta e Luz, 84 -CEP: 06401-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4199-

8000

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso residencial.

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de Zona Urbana de Controle, são aquelas onde a atividade urbana deve receber todo o equipamento e atividade de política pública municipal, devendo, no entanto, o processo de ocupação, ficar restrito ao seu atual perímetro, podendo o Poder Público, baseado em lei municipal, autorizar a transferência do direito de construir.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

De acordo com a matrícula, o terreno possui as seguintes dimensões, vide figura:

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. FRANCISCO RAYMUNDO OFICIAL DESIGNADO

MATRÍCULA 112.101	FICHA 001	LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL Barueri, 29 de junho de 2.001.
-----------------------------	---------------------	--

IMÓVEL: TERRENO URBANO, situado à Alameda Jaguaruna, constituído pelo lote nº. 09 da quadra nº. 19, do loteamento denominado "ALDEIA DA SERRA-RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS", situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com a área de 595,00 m², medindo 17,00m de frente para a Alameda Jaguaruna; de quem da rua olha para o lote, mede da frente aos fundos 35,00m do lado direito, onde confronta com o lote 10; 35,00m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 08 e 17,00m nos fundos, onde confronta com o lote 19 e com parte do lote 18.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº.24004.21.45.0498.00.000.3.

Área Total: 595,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro CRI de Barueri, matriculado sob nº 112.101.

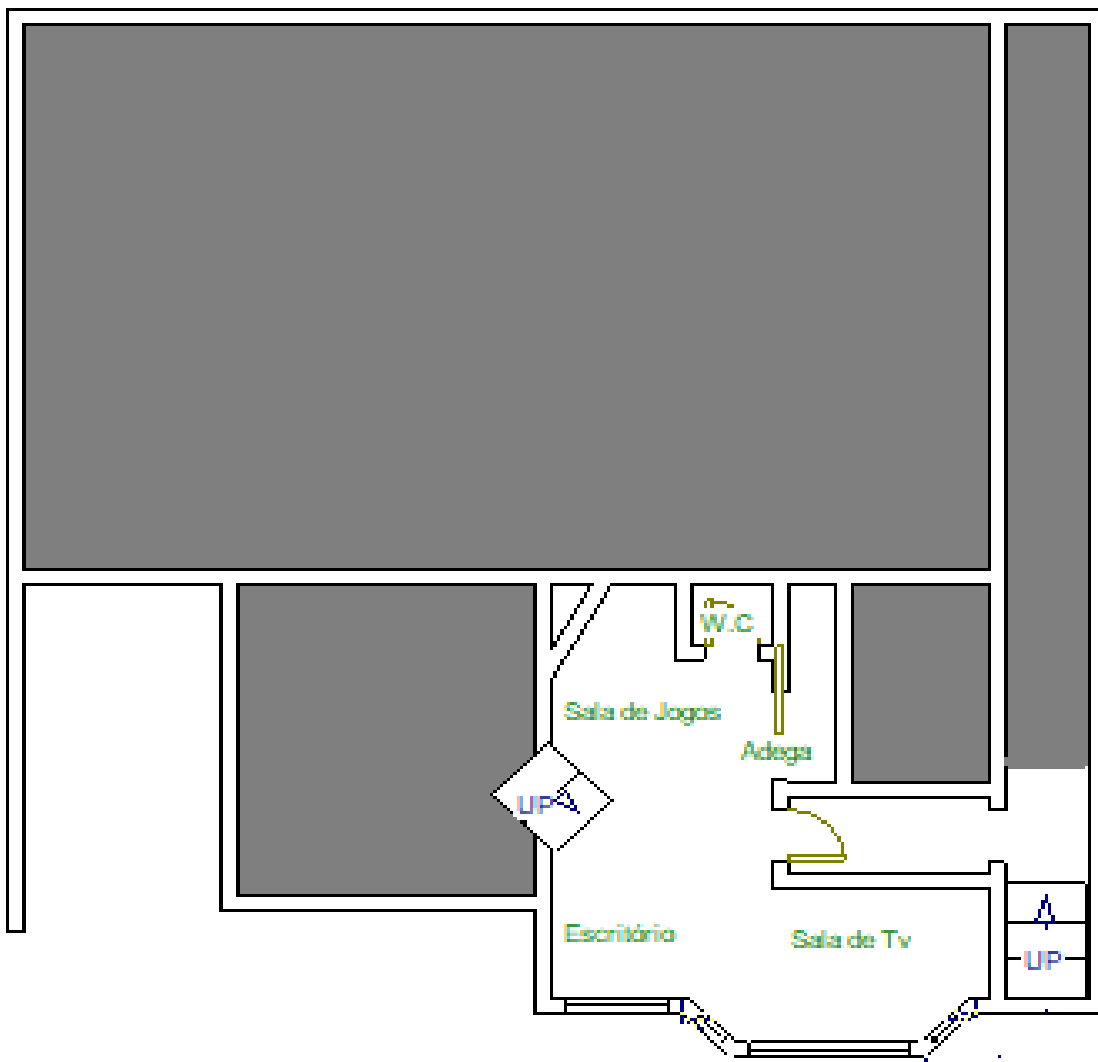
2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total de 728,69m².

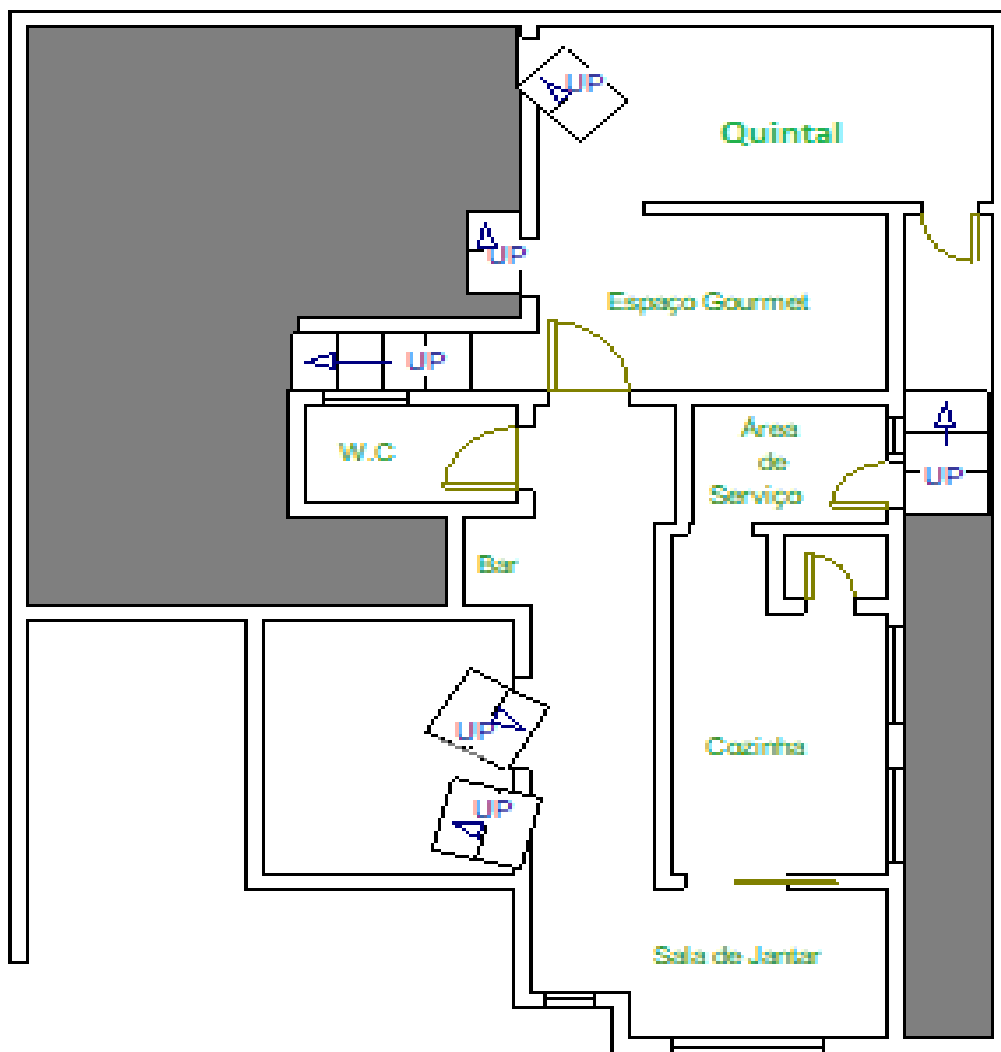
As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:



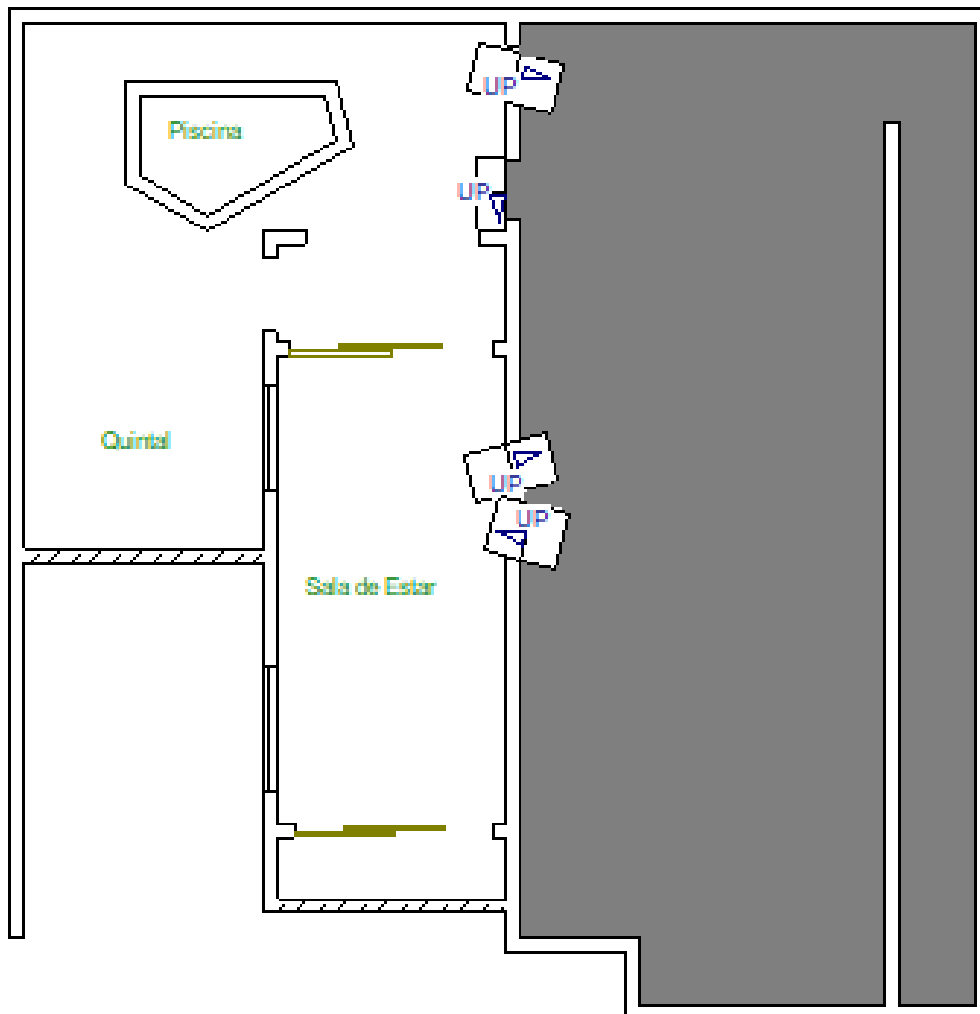
Pavimento Térreo.



Pavimento Subsolo.



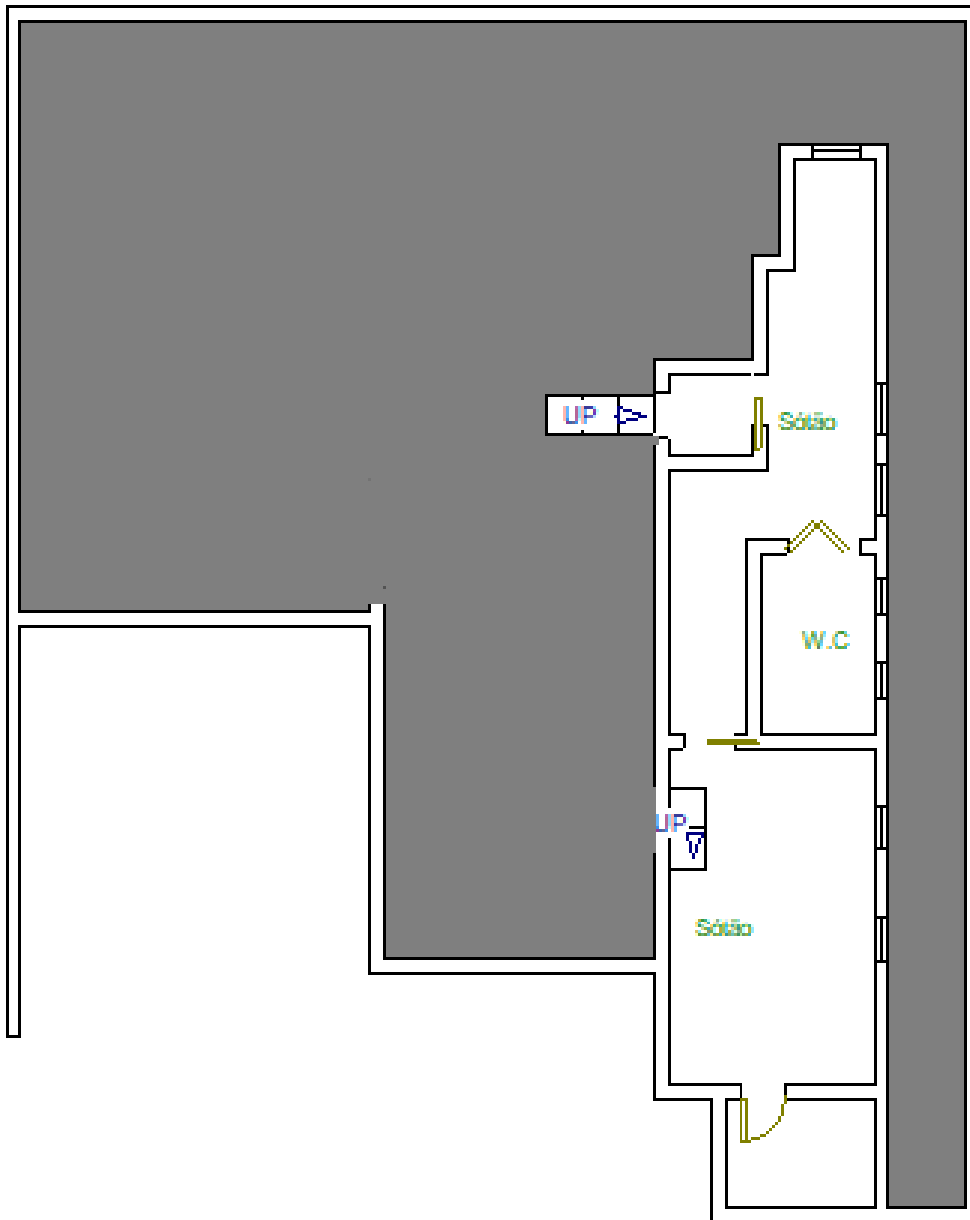
Primeiro Pavimento.



Segundo Pavimento.

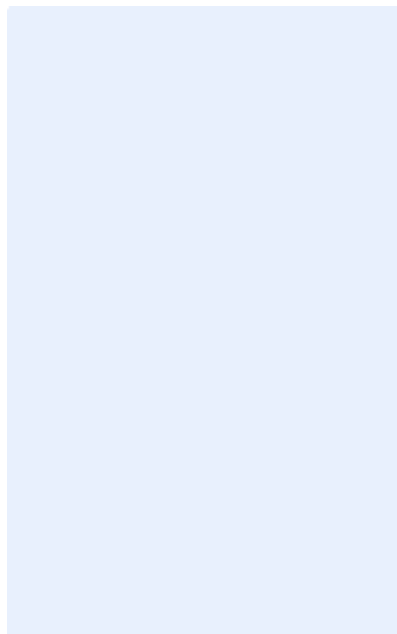


Terceiro Pavimento.



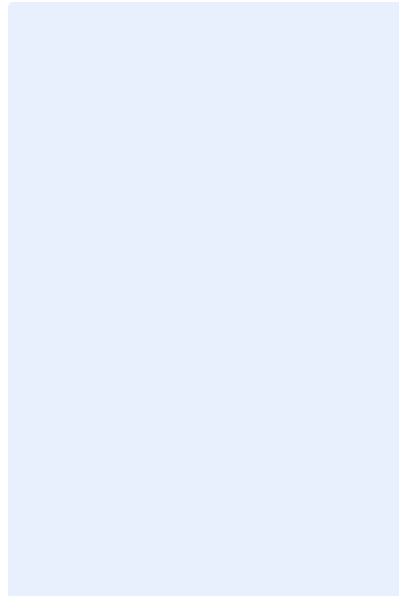
Quarto Pavimento.

FOTO 01



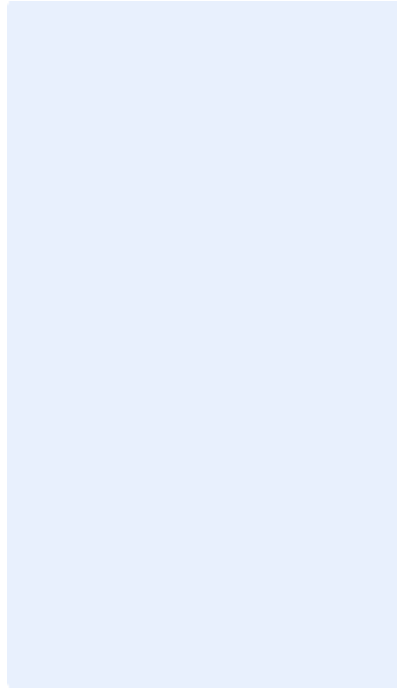
**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES,
BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

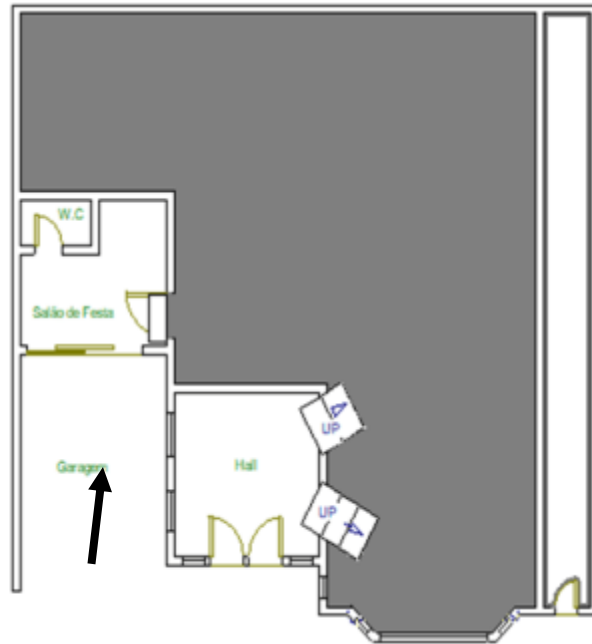
Alumínio.

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



VISTA DO CORREDOR DO IMÓVEL.

FOTO 05



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 06

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

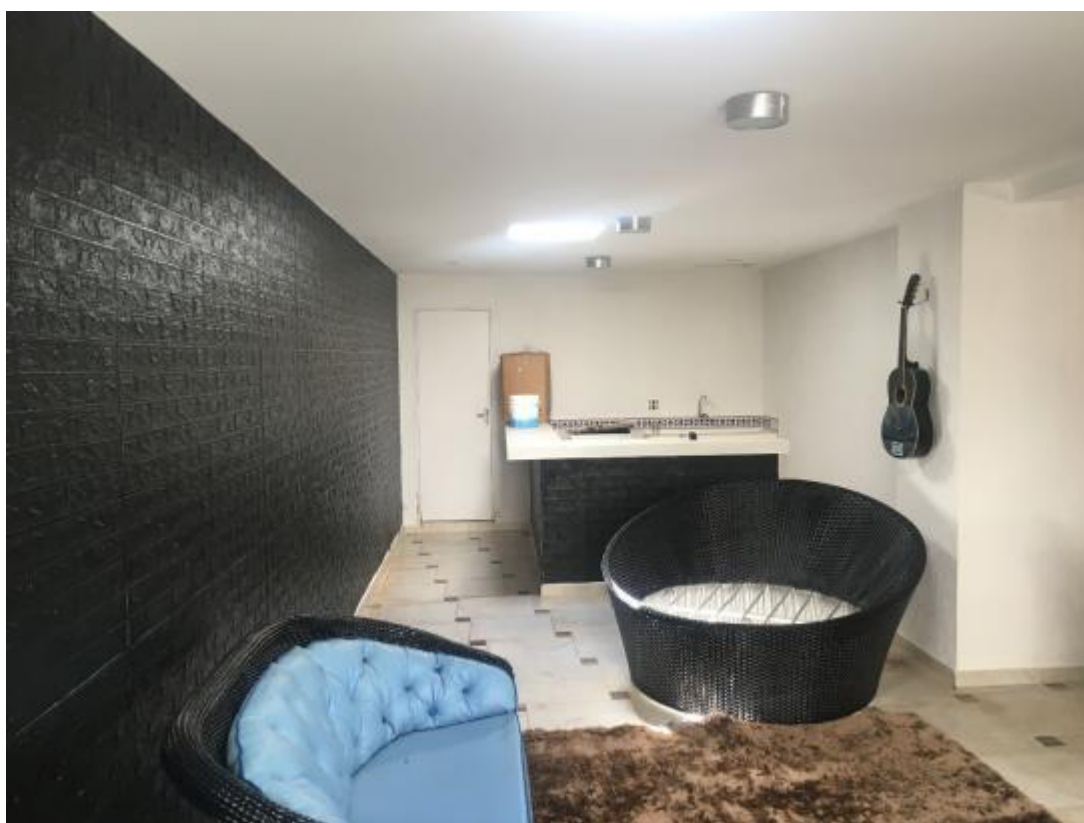
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Gesso.

Madeira.

PORTA(S): Giro de 2 folhas
(dobradiças).



VISTA DO SALÃO.

FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

Madeira.

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



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Pintura látex sobre
argamassa.

Madeira.

PORTA(S): Giro de 2 folhas
(dobradiças).

JANELA(S): Vidro.

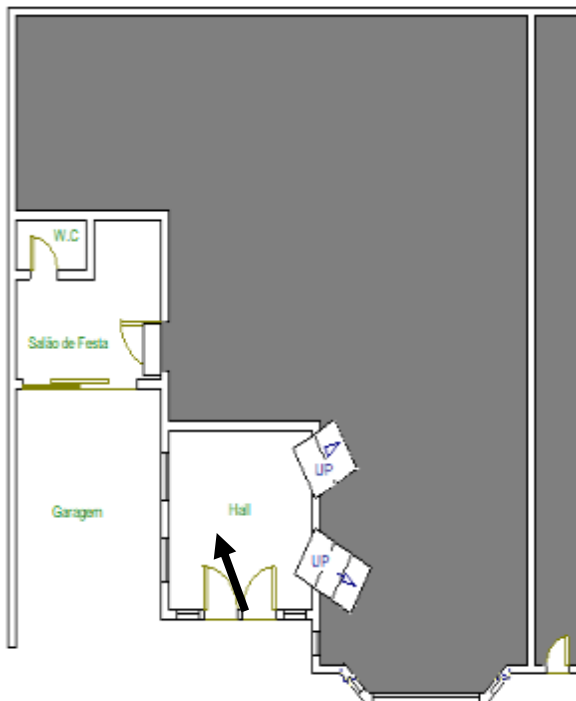


VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Pedra.
TETO: Gesso.
Madeira.
PORTA(S): Giro de 2 folhas
(dobradiças).
JANELA(S): Vidro.



VISTA DO HALL DE ENTRADA.

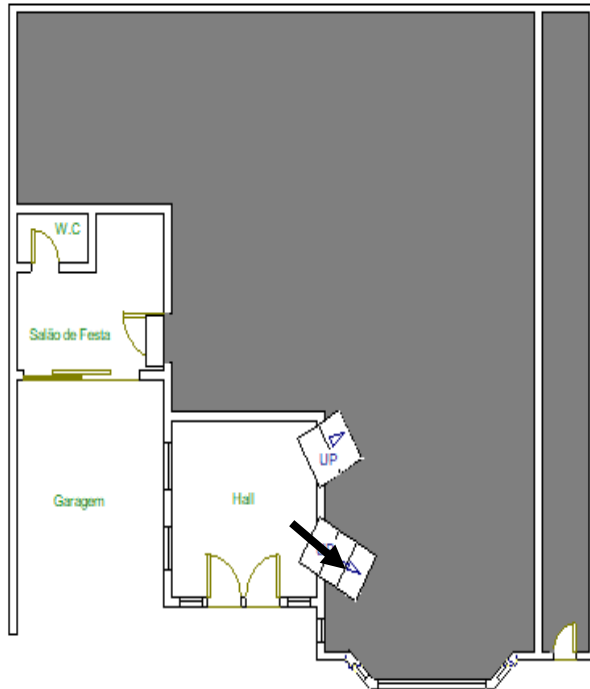
FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Mármore.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Gesso.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO INFERIOR.

FOTO 11

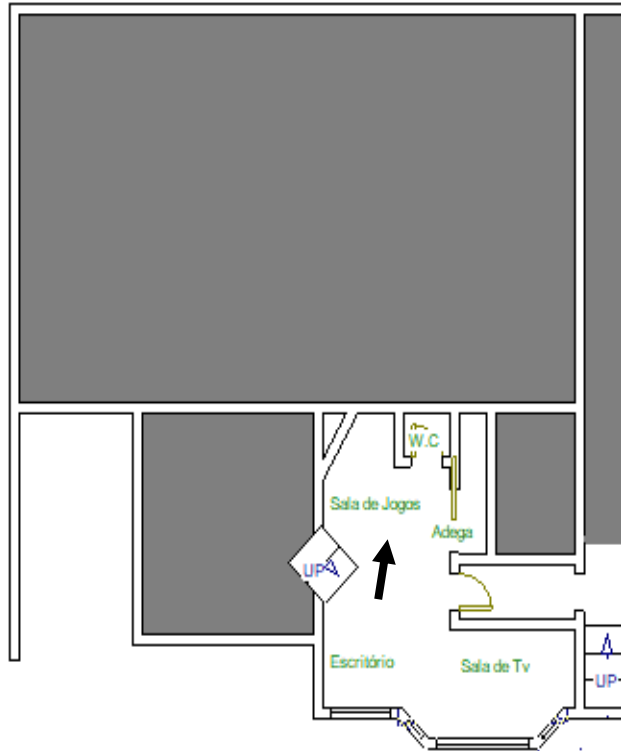
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S) Azulejo até o teto.

:

TETO: Gesso.

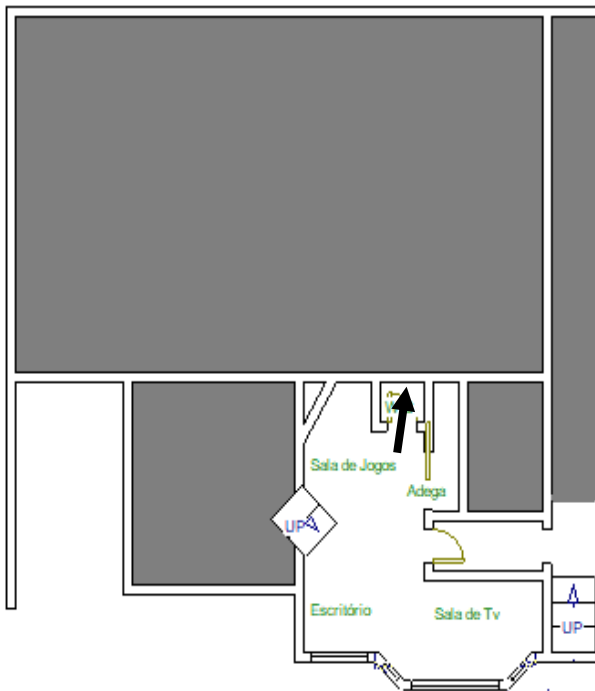


VISTA DA SALA DE JOGOS.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Textura acrílica.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).



VISTA DO LAVABO.

FOTO 13

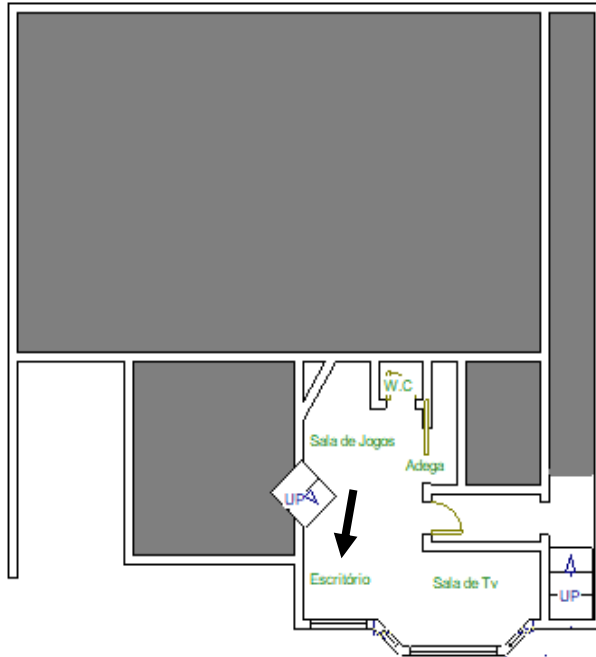
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Gesso.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DO ESCRITÓRIO.

FOTO 14

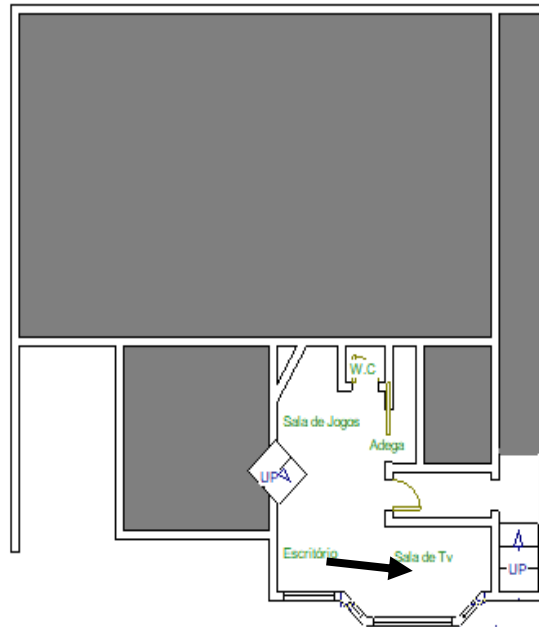
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Gesso.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Guilhotina.

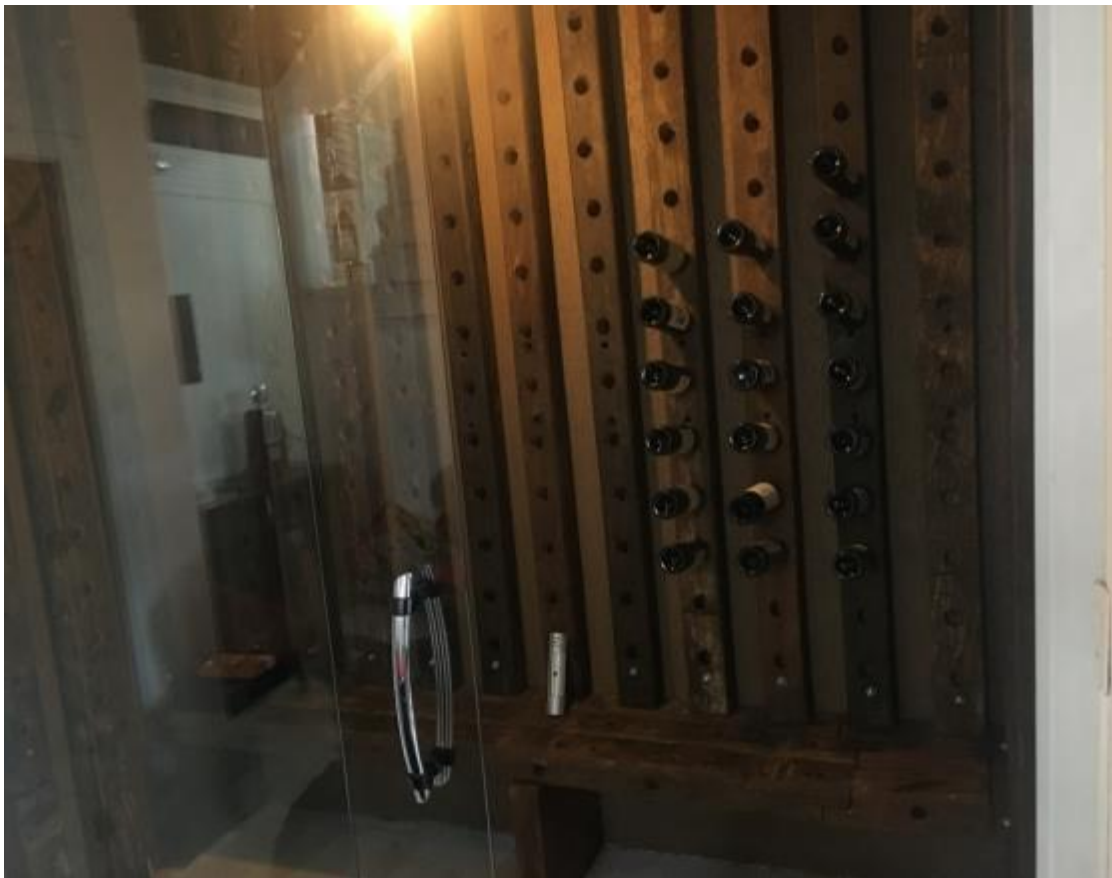
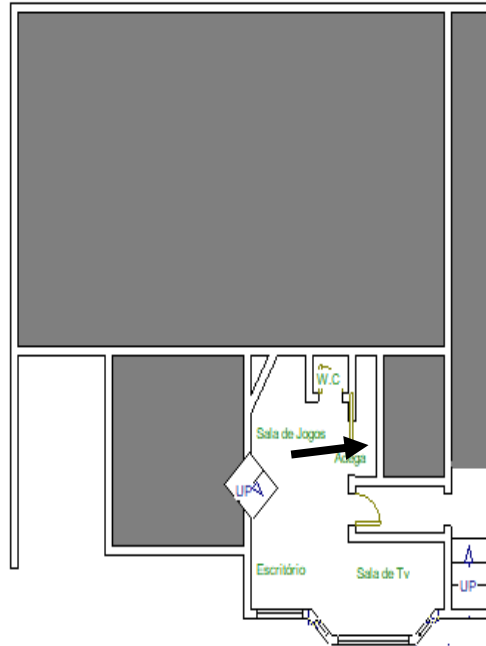


VISTA DA SALA DE TV/VÍDEO.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
- PAREDE(S): Madeira.
- TETO: Gesso.
- PORTA(S): Vidro.
Correr.



VISTA DA ADEGA.

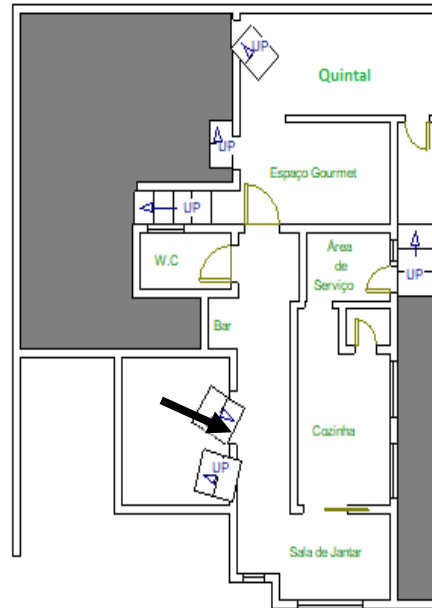
FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Mármore.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PRIMEIRO PAVIMENTO.

FOTO 17

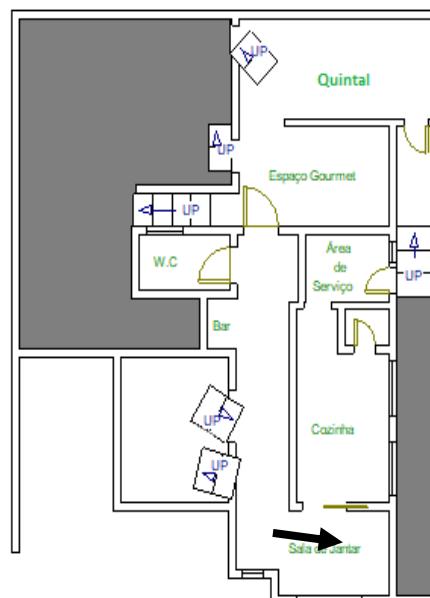
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Gesso.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

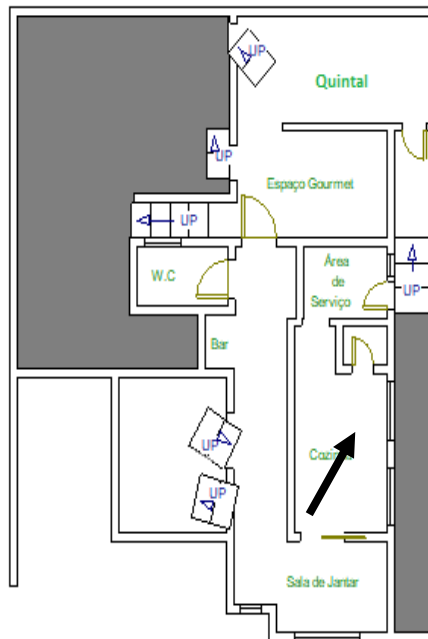


VISTA DA SALA DE JANTAR.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Correr.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



VISTA DA COZINHA.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

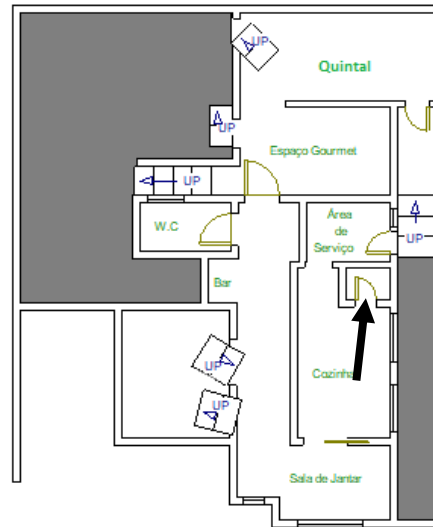
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S):



VISTA DA DESPENSA.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS

CONSTRUTIVAS:

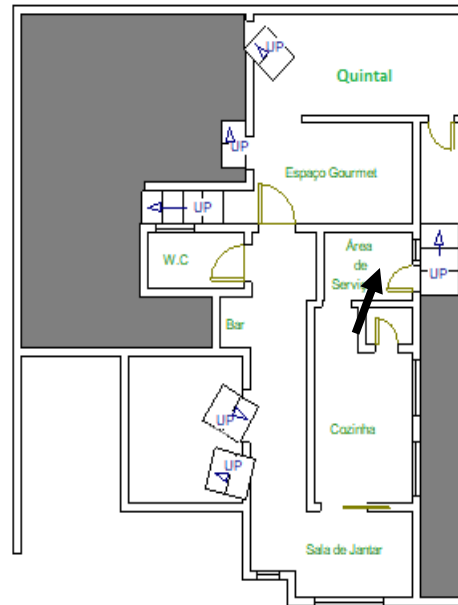
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Correr.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredça.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 21

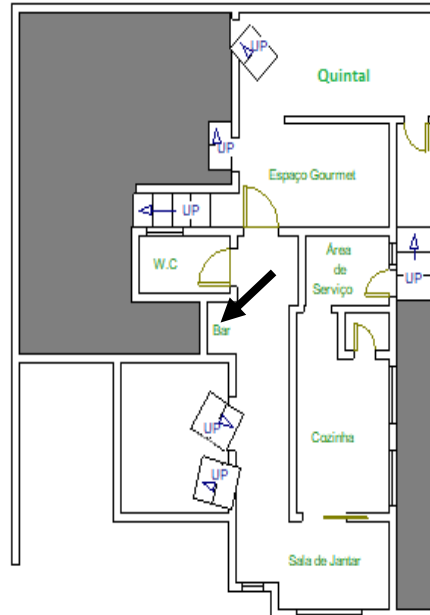
CARACTERÍSTICAS

CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Gesso.

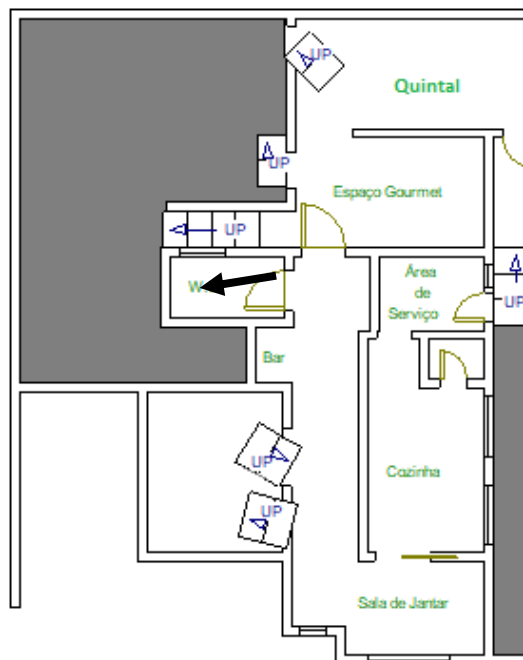


VISTA DO BAR.

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DO BANHEIRO.

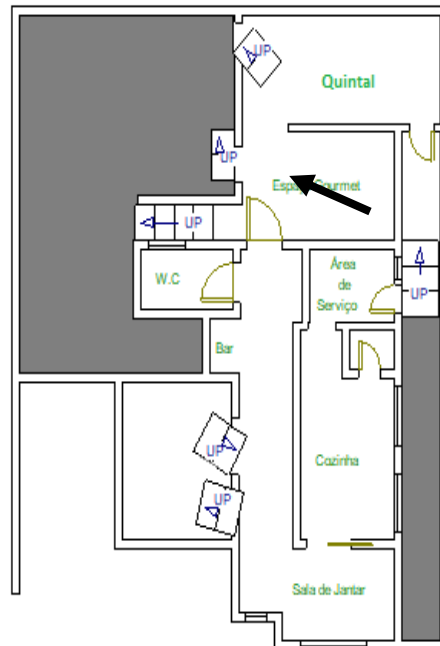
FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.



VISTA DO ESPAÇO GOURMET.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cimento.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



VISTA DO QUINTAL.

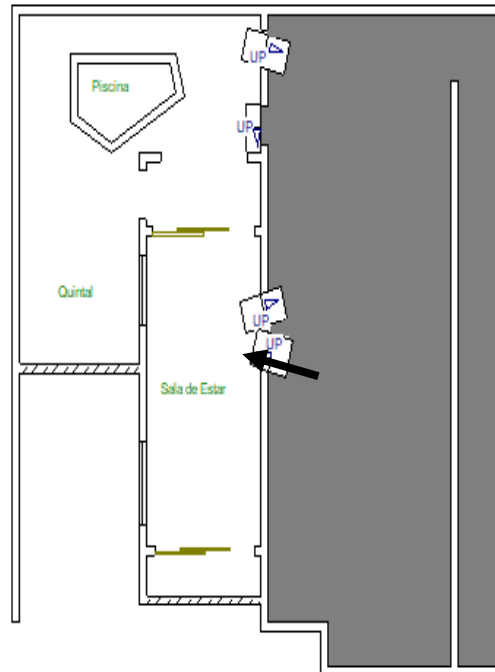
FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

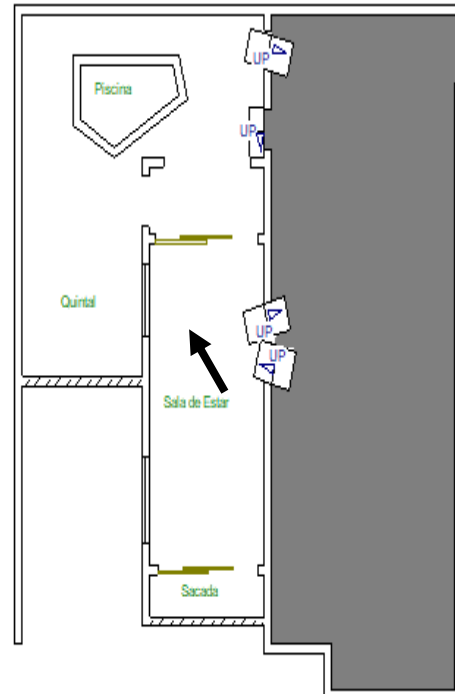


VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO.

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Porcelanato.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.
JANELA(S): Vidro.
Corrediça.



VISTA DA SALA DE ESTAR (DOIS AMBIENTES).

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

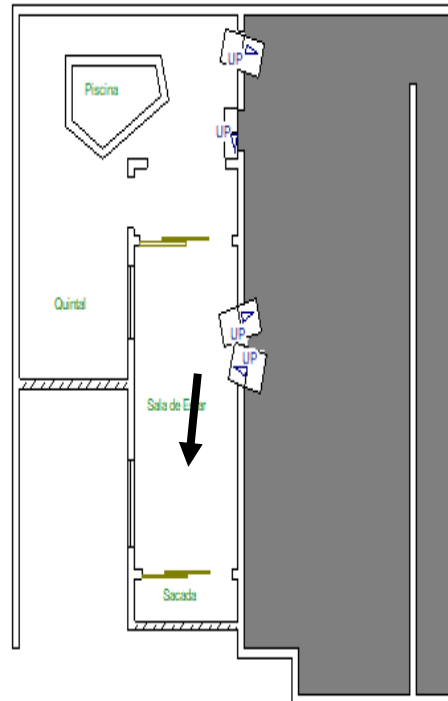
PISO: Porcelanato.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

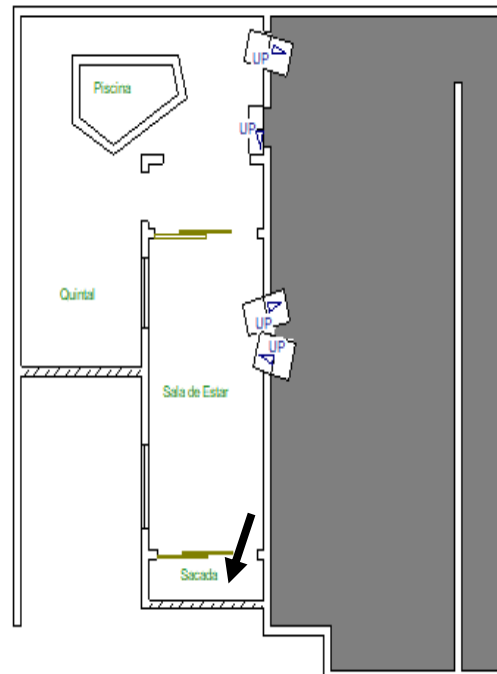


VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 28

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.



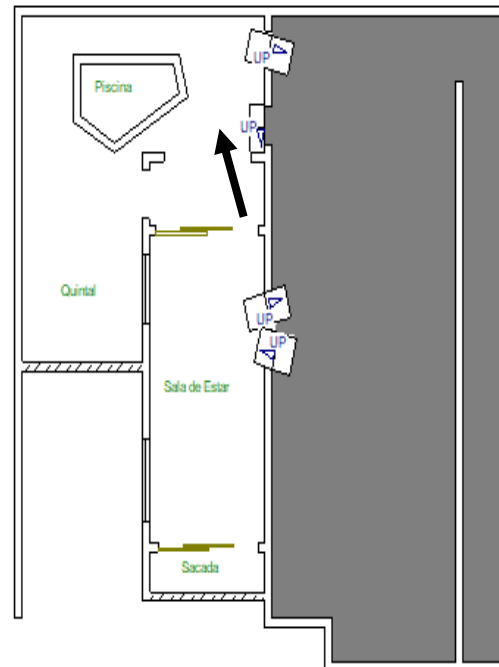
VISTA DA SACADA.

FOTO 29

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



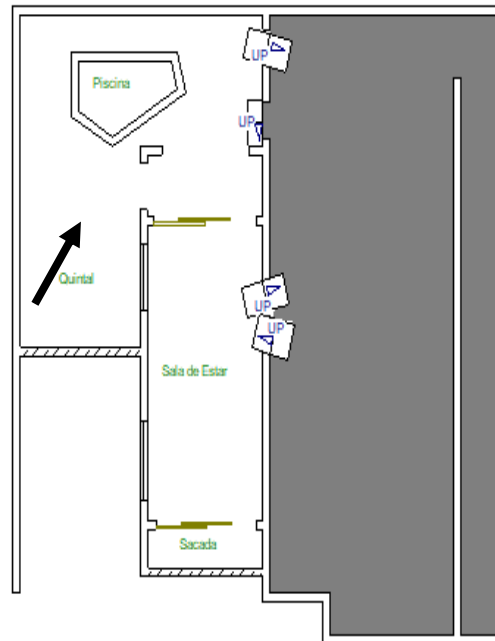
VISTA DO QUINTAL.

FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.



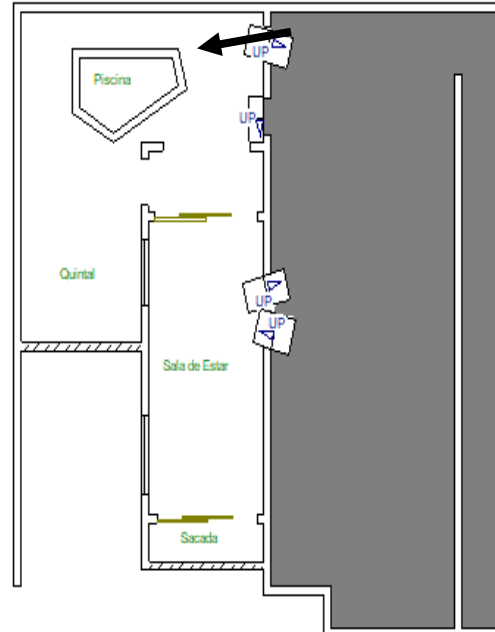
VISTA DO QUINTAL.

FOTO 31

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Textura acrílica.



VISTA DA PISCINA.

FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Mármore.
PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Correr.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO TERCEIRO PAVIMENTO.

FOTO 33

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 34

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DO BANHEIRO DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 35

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.



VISTA DA SACADA.

FOTO 36

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Correr.



VISTA DO CLOSET.

FOTO 37

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SÓTÃO.

FOTO 38

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Gesso.

PORTA(S): Madeira.
Correr.



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 39

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Gesso.

Madeira.

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 40

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

PORTA(S): Alumínio com vidro.
Correr.



VISTA DA SACADA.

FOTO 41

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Laminado.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

Madeira.

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

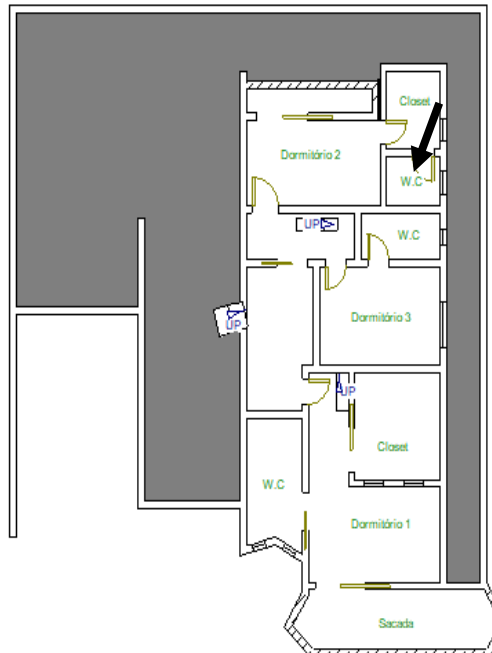


VISTA DO CLOSET DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 42

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

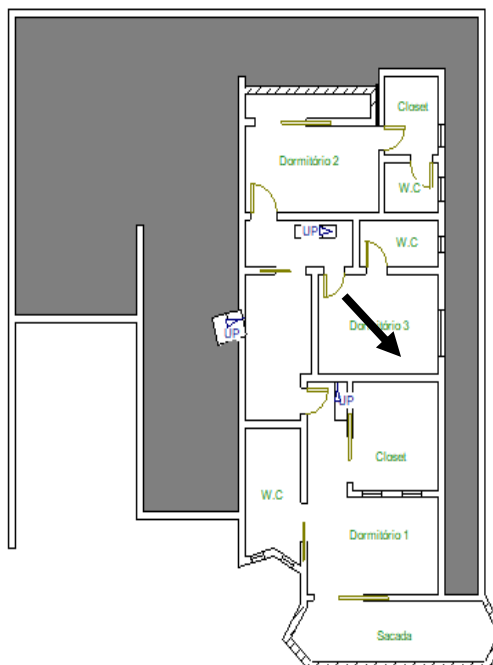


VISTA DO BANHEIRO DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 43

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Laminado.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.
- TETO: Gesso.
Madeira.
- PORTA(S): Giro de 1 folha
(dobradiças).
- JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 44

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

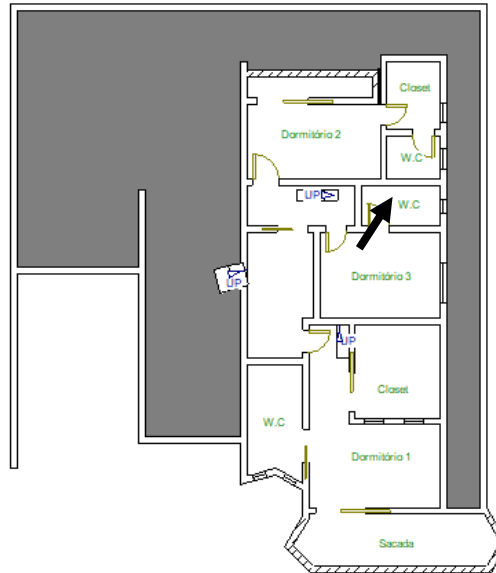
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

Madeira.

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

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.



VISTA DO BANHEIRO DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

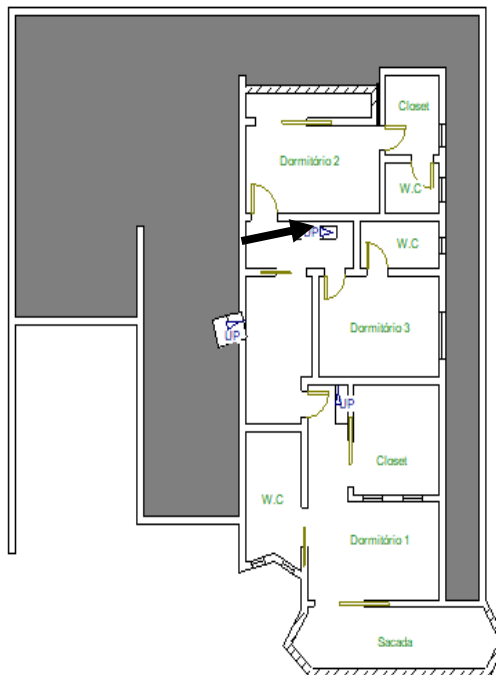
FOTO 45

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: Gesso.

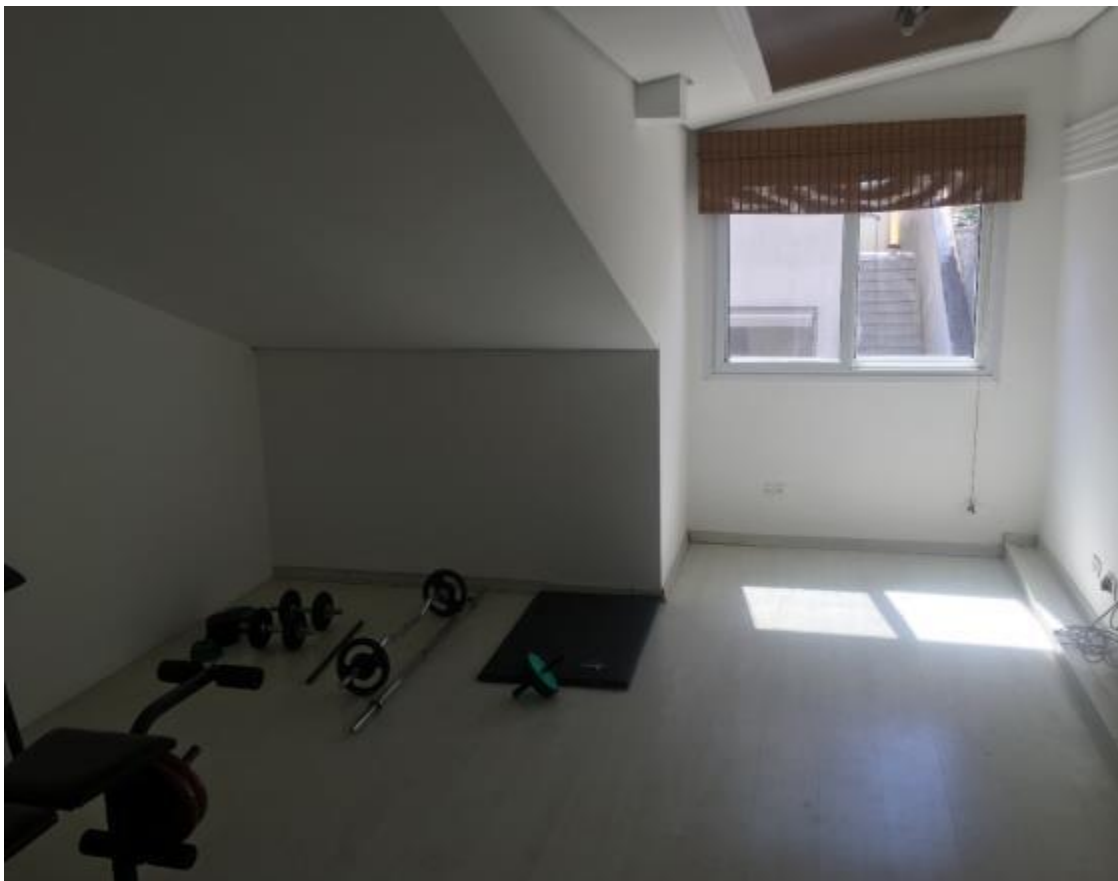


VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SÓTÃO.

FOTO 46

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Laminado.
PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Correr.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



VISTA DO SÓTÃO.

FOTO 47

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até o teto.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Sanfonada / Retrátil.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

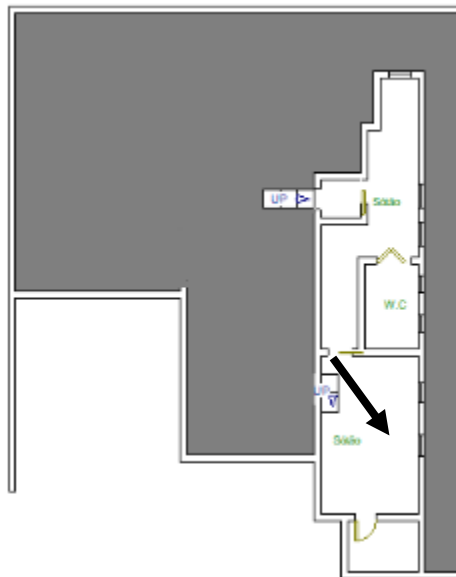


VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 48

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Laminado.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Gesso.
PORTA(S): Madeira.
Correr.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



VISTA DO SÓTÃO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

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

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

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

Sendo:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

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

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

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

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

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

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou Galpões

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 equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

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

Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
RESIDENCIAL	Grupo 1.1.- BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - SIMPLES	0,178	0,203	0,234	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2- PROLETÁRIO	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - SIMPLES	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - MÉDIO	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - SUPERIOR	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - FINO	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - LUXO	ACIMA	4,843		
	GRUPO 1.3.- APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	2,473	2,748	3,023	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	3,180	3,533	3,827
			C/elevador	3,562	3,958	4,354
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	3,828	4,218	4,640
			C/elevador	4,568	5,075	5,583
		1.3.4 SUPERIOR	S/elevador	5,377	5,974	6,572
			C/elevador	6,144	6,827	7,089
		1.3.5 - FINO	7,090	7,410	7,983	
1.3.6 - LUXO	7,984	8,683	9,551			
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1- ECONÔMICO	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	3,378	3,753	4,013
			C/elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	4,014	4,330	4,763
			C/elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	5,206	5,784	6,363
			C/elevador	5,768	6,371	7,072
	2.1.5- FINO	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6- LUXO	9,935	10,376			
	GRUPO 2.2.- GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2.- SIMPLES	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3.- MÉDIO	1,368	1,659	1,871	
		2.2.4.- SUPERIOR	ACIMA	1,872		
	3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1.- COBERTURA	3.1.1- SIMPLES	0,071	0,142	0,213
3.1.2.- MÉDIO			0,229	0,293	0,357	
3.1.3.- SUPERIOR			0,333	0,486	0,639	

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:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

I _o /I _r *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 1.166,83/m^2 - \text{Data Base: Outubro/2.021}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.166,83/m² (hum mil, cento e sessenta e seis reais e oitenta e três centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Jaguaruna		NÚMERO : 243	
COMP.: Ref.: CA00268	BAIRRO : Residencial Morada dos Lagos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP : 06429-255	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	17,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa fino	ÁREA CONSTRUÍDA :	553,00 M²
COEF. PADRÃO:	3,865	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	23 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,681
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	1.733,66
VALOR CALCULADO (R\$):	2.523.397,51	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	3.350.000,00
IMOBILIÁRIA :	Cescon Imóveis LTDA	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-41924684
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 983,20
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.026,48
		VARIAÇÃO : 1,0440
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Jaguaruna		NÚMERO : 36	
COMP.: Ref.: AS11672	BAIRRO : Residencial Morada dos Lagos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP : 06429-255	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	570,00	TESTADA - (cf) m	15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 520,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa fino	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. PADRÃO:	2,436	IDADE REAL: 20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,772 CUSTO BASE (R\$): 1.733,66
VAGAS:	0 PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.695.359,71	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	2.690.000,00
IMOBILIÁRIA:	WOLS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA ME		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
CONTATO:	Corretor	TELEFONE: (11)-41927131	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.273,05
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.340,06
		VARIAÇÃO: 1,0526
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/09/2021
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Mangabeira NÚMERO: 468
COMP.: Ref.: A516458 BAIRRO: Residencial Morada dos Lagos CIDADE: BARUERI - SP
CEP: 06429-255 UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 650,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 43,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 540,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa fino CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 3,865 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,662 CUSTO BASE (R\$): 1.733,66
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 2.395.329,02 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: WOLS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA ME
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-41927131
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.161,03
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.161,03
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
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 Ft: 0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Piratuba		NÚMERO : 701	
COMP.: Ref.: CA0079	BAIRRO : Residencial Morada dos Lagos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP : 06429-255	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	650,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,50
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Irregular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	560,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa fino	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,436	IDADE REAL: 20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,772	CUSTO BASE (R\$): 1.733,66
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.825.771,99	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	REAL FACTOR		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-37440326	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1,206,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,155,55
		VARIAÇÃO : 0,9578
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/09/2021	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Xarais		NÚMERO : 281	
COMP.: Ref.: 4808	BAIRRO : Residencial Morada dos Lagos	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP : 06429-255	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	560,00	TESTADA - (cf) m	18,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa fino	ÁREA CONSTRUÍDA :	480,00 M ²
COEF. PADRÃO:	3,865	IDADE REAL :	27 anos
		COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,641
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.733,66
		PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$):	2.061.639,35	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	2.989.000,00
IMOBILIÁRIA :	LUIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-999762808
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1,122,25
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,151,04
		VARIAÇÃO : 1,0257
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP-Barueri- Alameda Jaguaruna,355

DATA: 28/09/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	17,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

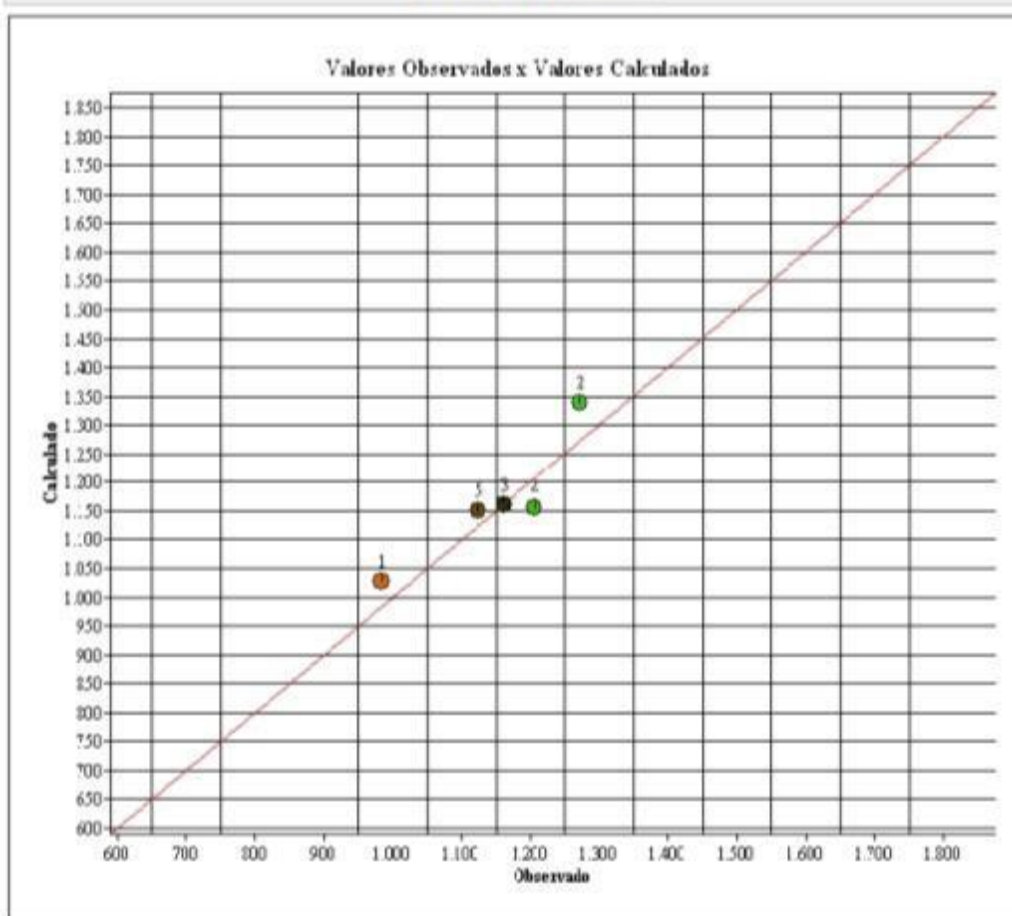
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Jaguaruna ,243	983,20	1,026,48	1,0440	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda Jaguaruna ,36	1.273,05	1.340,06	1,0526	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda Mangabeira ,468	1.161,03	1.161,03	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Alameda Pratuba ,701	1.206,50	1.155,55	0,9578	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Alameda Xarolis ,281	1.122,25	1.151,04	1,0257	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	983,20	1.026,48
2	1.273,05	1.340,06
3	1.161,03	1.161,03
4	1.206,50	1.155,55
5	1.122,25	1.151,04

GRÁFICO DE DISPERSÃO

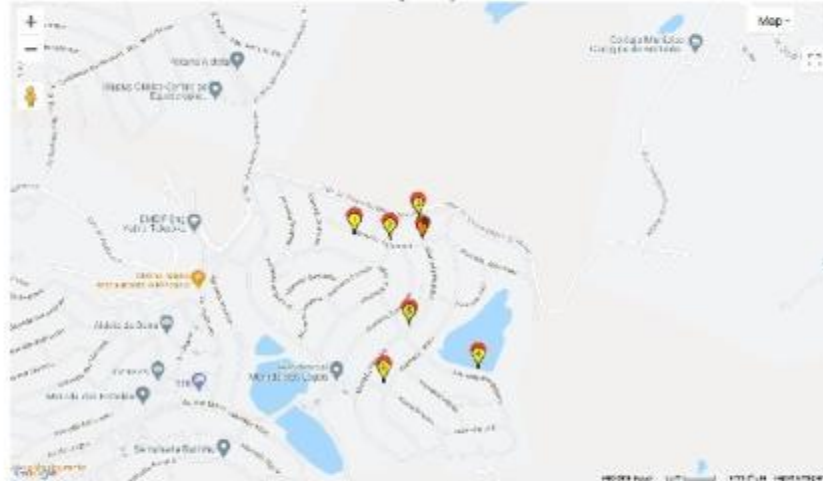


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Tereno Local: Alameda Jaguaruna 355 Residencial Morada dos Lagos SAO PAULO - Data: 28/09/2021
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 595,00 Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.149,21
 Desvio Padrão : 108,45
 - 30% : 804,45
 + 30% : 1.493,97

Coefficiente de Variação : 9,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.166,83
 Desvio Padrão : 111,93
 - 30% : 816,78
 + 30% : 1.516,88

Coefficiente de Variação : 9,5900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores.	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pr 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 (R\$): 1.166,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.090,09
 INTERVALO MÁXIMO : 1.243,57

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.114,60
 INTERVALO MÁXIMO : 1.263,28

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 595,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.166,83/m²;

Fp = 17,00 m;

Pe = 35,00 m;

Fr = 15,00 m (testada de referência);

Pmin = 30,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 60,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,15;

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

Área de referência = 600,00 m²;

Área Mínima = 400,00 m²;

Área Máxima = 1.000,00 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 0,98;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$1.166,33/m^2 \times 595,00 m^2 / \{1 + [(0,98 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 708.128,92}$$

(Setecentos e oito mil, cento e vinte e oito reais e noventa e dois centavos)

Data Base: Outubro/2021

4.3 - AVALIAÇÃO DA CASA

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

Valor Unitário Adotado: 3,331 x R8-N;

$$V_u = 3,331 \times R\$ 1.733,66/m^2 = R\$ 5.774,82/m^2;$$

Área Construída: 728,69 m²;

Idade Estimada: 17 anos.

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

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

onde:

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 728,69 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 5.774,82/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 17 anos;

Ie = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples;

K = 0,6701

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 728,69 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.774,82/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,6701 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{\underline{VB = \text{R\$ } 3.097.464,08}}$$

(Três milhões, noventa e sete mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais
e oito centavos)

Data Base: Outubro/2021

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 708.128,92 + R\$ 3.097.464,08$$

$$VI = R\$ 3.805.593,00$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 3.800.000,00}$$

(Três milhões e oitocentos mil reais)

Data Base: Outubro/2021

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, localizado na **Alameda Jaguaruna, nº 355, Residencial Morada dos Lagos, Aldeia da Serra, Cidade de Barueri e Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 112.101, no Primeiro CRI de Barueri, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **LUIZ CARLOS LOPES COVO E OUTRA**, em face de **VANESSA MARQUES ABENZA E OUTROS**, em curso na 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE SANTANA DE PARNAÍBA - SP, AUTOS Nº 1005570-13.2018.8.26.0068 (3473/2018) é de:



VALOR DO IMÓVEL

R\$ 3.800.000,00
(Três milhões e oitocentos mil reais)

Data Base: Outubro/2021

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 96 (noventa e seis) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Santana de Parnaíba, 01 de Outubro de 2.021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

A N E X O I

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

23/09/2021 13:08 Yahoo Mail - Comunicado de Reagendamento de Vistoria - 1005570-13.2018.8.26.0068 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBI...

Comunicado de Reagendamento de Vistoria - 1005570-13.2018.8.26.0068 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

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

Para: schiva@schivalaw.com.br

Data: quinta-feira, 26 de agosto de 2021 14:16 BRT

Barueri, 26 de agosto de 2021.

Prezados

Dr. Rodrigo Faceto Oliveira

Dr. José Paulo Schivartche

Tel.: (11) 3107-1441 / 3241-3565

E-mail: schiva@schivalaw.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 1005570-13.2018.8.26.0068

1ª Vara Cível da Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Luiz Carlos Lopes Covo e outra

Requerido(a): Vanessa Marques Abenza e outros

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será reagendada a vistoria para o dia **02 de setembro de 2021, às 15:00hs.**, no imóvel em questão situado na **Alameda Jaguaruna, nº355, Aldeia da Serra, Distrito do Jardim Belval, Barueri - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

1/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

23/09/2021 13:08 Yahoo Mail - Comunicado de Reagendamento de Vistoria - 1005570-13.2018.8.26.0068 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBI...

OBSERVAÇÕES:

1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

- Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
- Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
- Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
- Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

2/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

23/09/2021 13:08

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - 1005570-13.2018.8.26.0068 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Comunicado de vistoria - 1005570-13.2018.8.26.0068 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

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

Para: schiva@schivalaw.com.br

Data: segunda-feira, 26 de julho de 2021 14:25 BRT

Barueri, 26 de julho de 2021.

Prezados

Dr. Rodrigo Faceto Oliveira

Dr. José Paulo Schivarteche

Tel.: (11) 3107-1441 / 3241-3565

E-mail: schiva@schivalaw.com.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 1005570-13.2018.8.26.0068

1ª Vara Judicial da Comarca de Santana de Parnaíba - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Luiz Carlos Lopes Covo e outra

Requerido: Vanessa Marques Abenza e outros

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **04 de Agosto de 2021, às 13:00hs.**, no imóvel em questão situado na **Alameda Jaguaruna, nº355, Aldeia da Serra, Distrito do Jardim Belval, Barueri - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBSERVAÇÕES:

- 1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

1/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

23/09/2021 13:08

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - 1005570-13.2018.8.26.0068 - *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:

- Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
- Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
- Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
- Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

2/2