

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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 CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

AUTOS Nº 0130669-36.2003.8.26.0100 (2141/03)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,

Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA de ARTENGE ENGENHARIA LTDA.**, requerida por **IDEAL CENTER PINTURAS LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua Viadriz, nº 17-A, Jardim Mitsutani, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 65.389, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de Março de 2.018.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 713.000,00
(Setecentos e treze mil reais)

Março / 2.018



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Viariz, nº 17-A, Jardim Mitsutani, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 65.389, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fl. 1428, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito e seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA**, requerida por **IDEAL CENTER PINTURAS LTDA.**, em face de **ARTENGE ENGENHARIA LTDA.**, em curso na 2ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0130669-36.2003.8.26.0100 (2141/03):

Rua Viariz, nº 17-A, Jardim Mitsutani, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 65.389, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA. Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

II - VISTORIA

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. José e pela Sra Lenita, locatários das casas construídas sobre o terreno avaliando, objeto da presente ação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Viariz, nº 17-A, no quarteirão completado pelas vias: Rua Koto Mitsutani, Estrada Pirajussara - Valo Velho e Rua Justiniano Carranza.

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:



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona Mista - ZM

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 184.262.0029-9

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBBF07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.



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.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

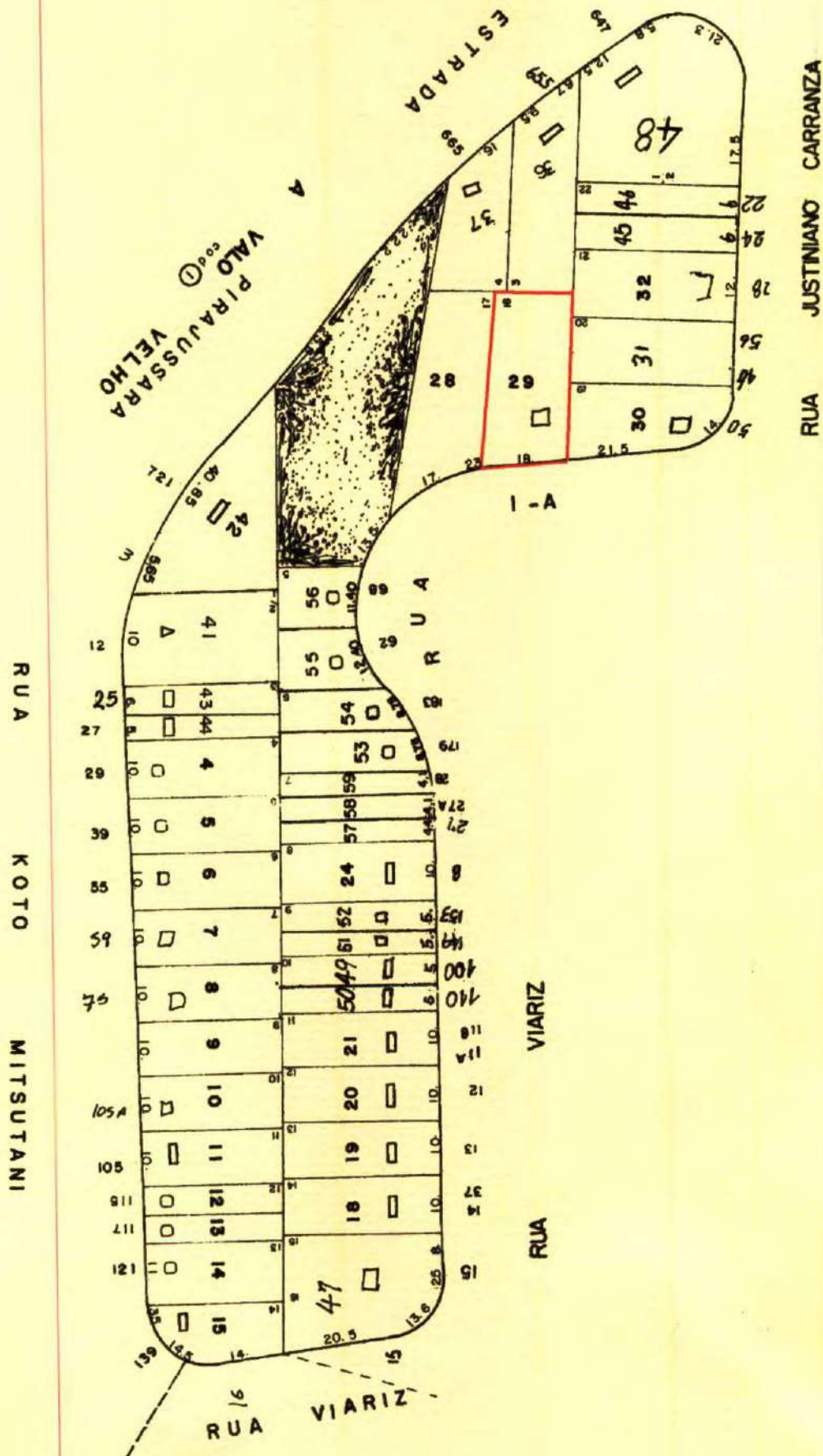
Avaliações e Perícias de Engenharia

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------|
|  PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018 | | |
| Cadastro do Imóvel: 184.262.0029-9 | | | |
| Local do Imóvel: R VIARIZ, 17 - A JD MITSUTANI CEP 05791-260 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R VIARIZ, 17 - A JD MITSUTANI CEP 05791-260 | | | |
| Contribuinte(s): CNPJ 51.431.286/0001-09 ARTENGE ENGENHARIA LTDA | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 455 | Testada (m): | 16,00 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 455 | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²): | 450 | Padrão da construção: | 1-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 250 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 1997 | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno: | 312,00 | | |
| - da construção: | 847,00 | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada: | 141.960,00 | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | |
| - da construção: | 308.732,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 450.692,00 | | |
|  | | | |
| Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018. | | | |
| Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/05/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/ | | | |
| Data de Emissão: | 19/02/2018 | | |
| Número do Documento: | 2.2018.000292287-2 | | |
| Solicitante: | EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67) | | |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

1484

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto predominantemente residencial.

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

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Hoje existem quatro tipos de zonas mistas regulamentadas na Lei 13.885/04 (ZM1, ZM2, ZM3a e ZM3b), que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, podendo o CA máximo chegar a 2,5.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1485

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 16,00 m;

Fundos: 14,50 m;

Lateral Esquerda: 29,00 m;

Lateral Direita: 31,50 m;

Área: 455,00 m².

O imóvel avaliando está registrado no Décimo Primeiro
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 65.389.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA. Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBBF07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 12B.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se edificadas 9 (nove) casas com características de uso residencial e 2 (duas) lojas com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 294,12 m².

A casa 1 possui: dormitório, cozinha e banheiro.

A casa 2 possui: dormitório, cozinha e banheiro.

A casa 3 possui: dormitório, cozinha e banheiro.

A casa 4 possui: dormitório, cozinha e banheiro.

A casa 5 possui: dormitório, cozinha e banheiro.

A casa 6 possui: dormitório, cozinha e banheiro.

A casa 7 possui: dormitório, cozinha e banheiro.

A casa 8 possui: dormitório, cozinha e banheiro.

A casa 9 possui: 2 (dois) dormitórios, sala de estar, cozinha e banheiro.

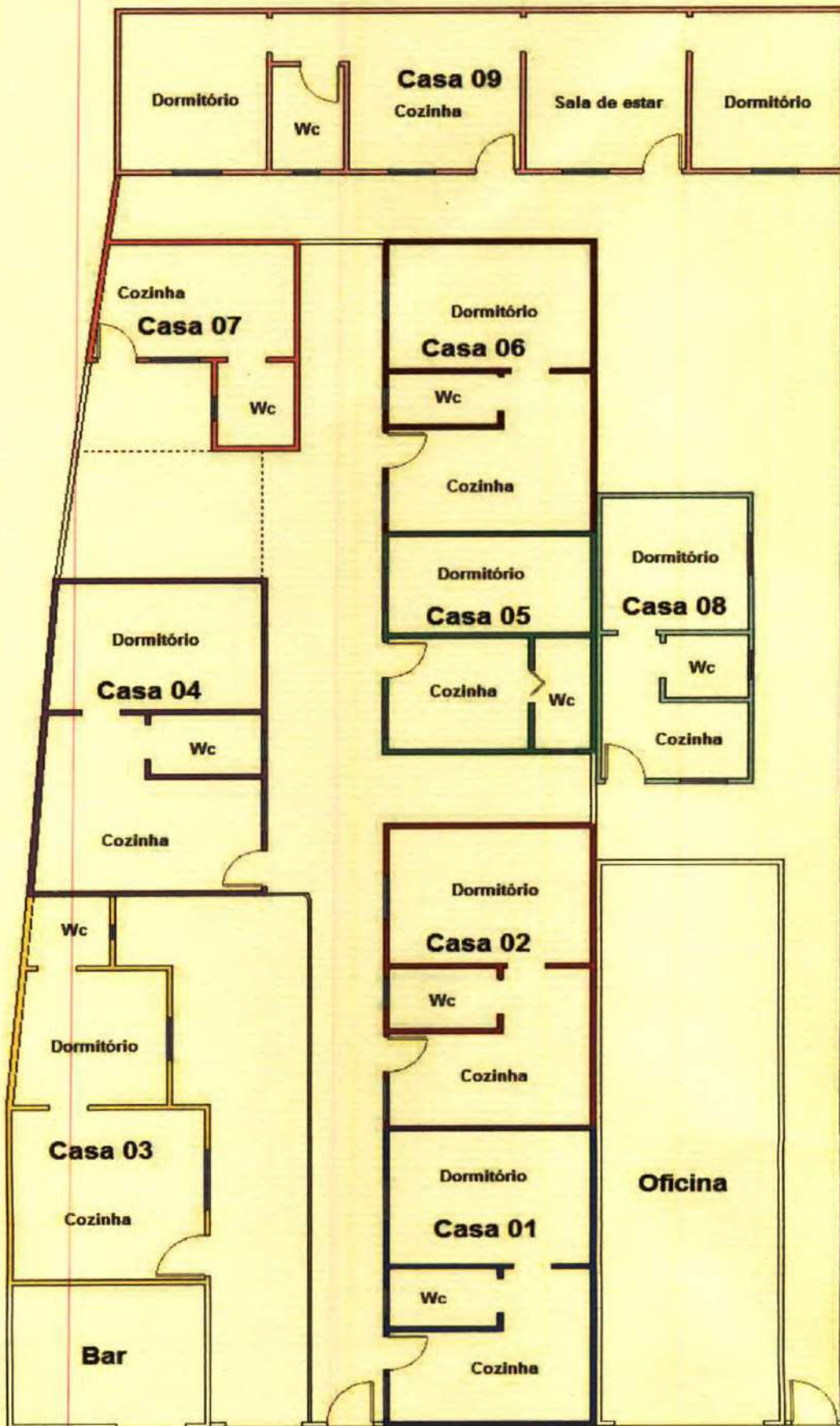
As benfeitorias existentes foram construídas por terceiros e por essa razão não serão consideradas na presente avaliação.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBBF07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



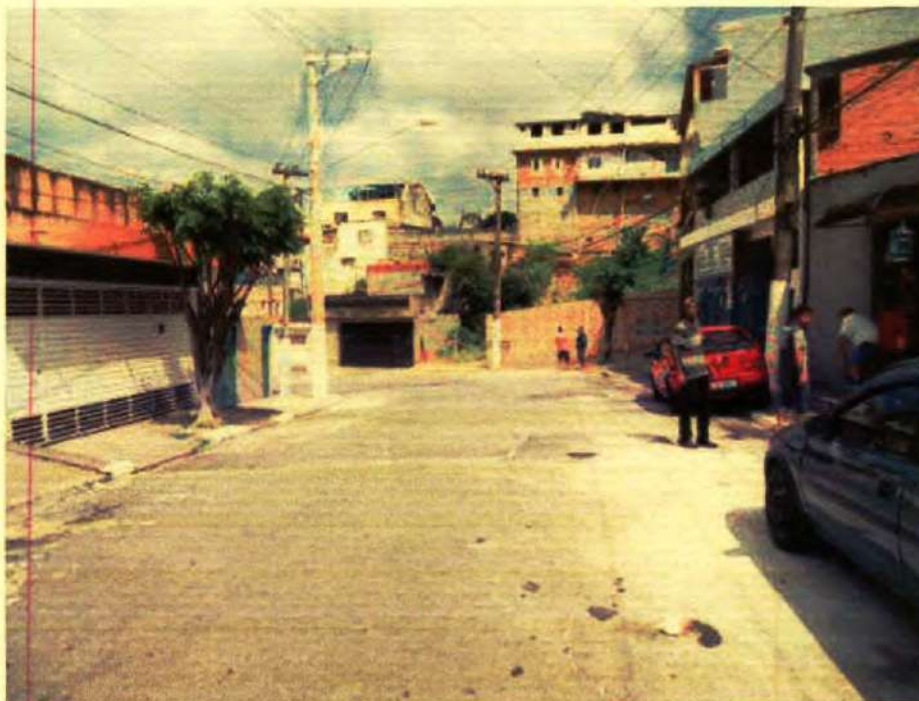
CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



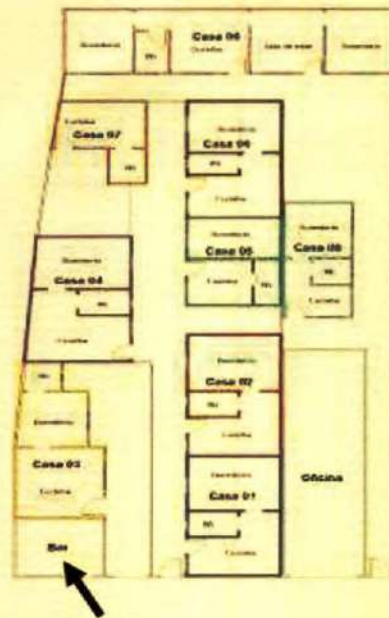
VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



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



VISTA DO BAR.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
- PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
- TETO: Telhado aparente.
- PORTA(S): Aço.
Seccionada (enrolar).



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



VISTA DA ÁREA INTERNA.

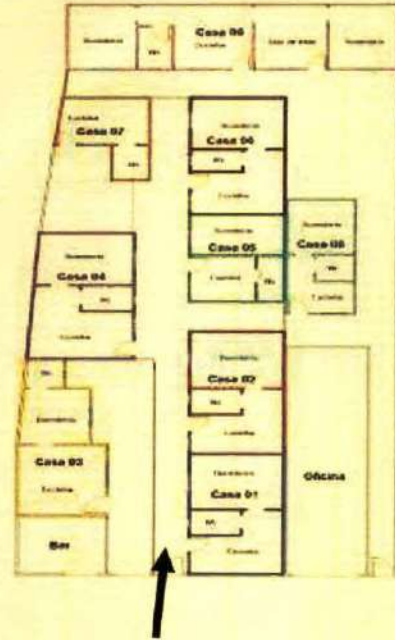
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1493

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



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



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

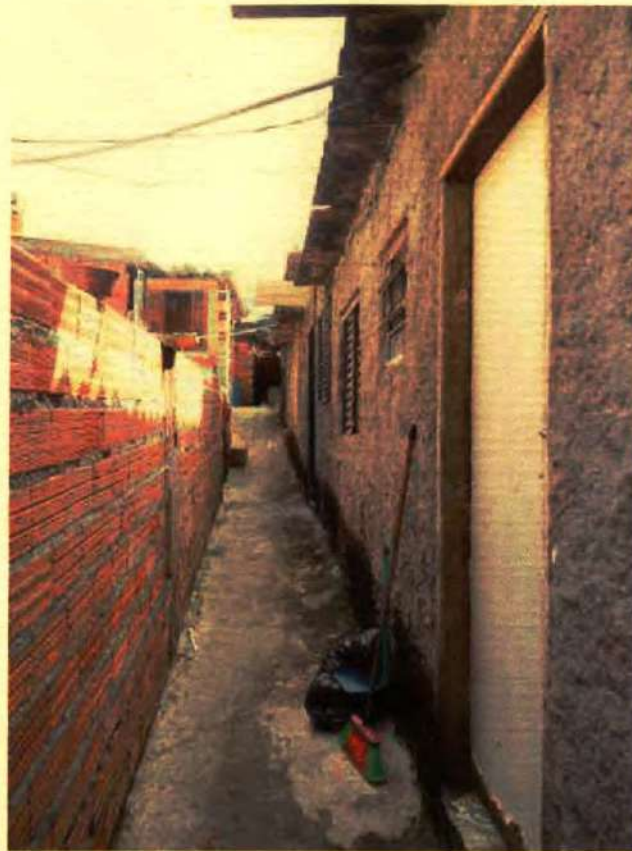
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



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



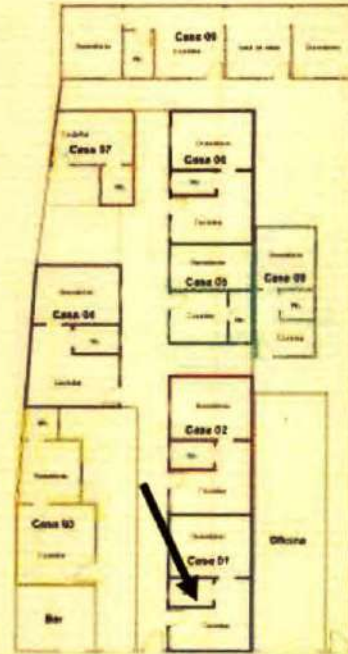
VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



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



VISTA DA CASA 01.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1496

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



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



VISTA DA CASA 02.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

2497

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



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



VISTA DA CASA 03.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

1498

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



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



VISTA DA CASA 04.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DA COZINHA.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO BANHEIRO.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: PVC.
PORTA(S): Sem porta(s).
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DO DORMITÓRIO.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



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



VISTA DA CASA 05.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DA COZINHA.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: PVC.
PORTA(S): PVC.
Sanfonada / Retrátil.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19



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



VISTA DA CASA 06.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DA COZINHA.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Madeira.
Sem porta(s).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Projeteante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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

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



VISTA DO DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO COBERTA.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24



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



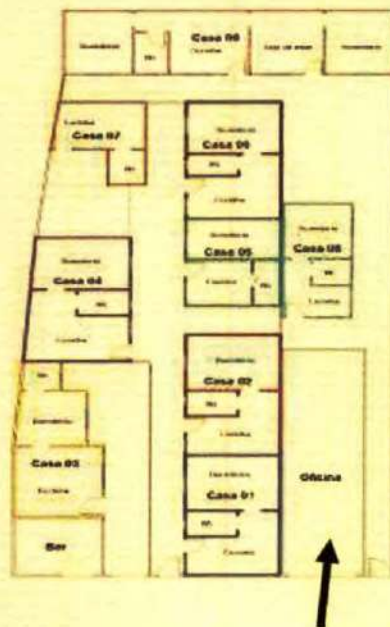
VISTA DA CASA 07.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25



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



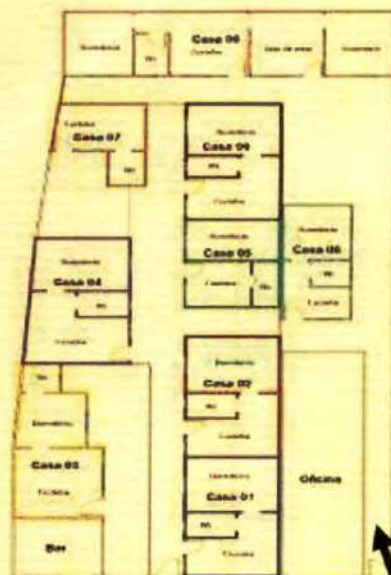
VISTA DA OFICINA.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

1513

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26



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



VISTA DA ENTRADA DO NÚMERO 52 DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

1514

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27



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



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1515

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 28



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



VISTA DA CASA 08.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

FOTO 29

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



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



VISTA DA COZINHA.

1517
[assinatura]

FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1518

Avaliações e Perícias de Engenharia

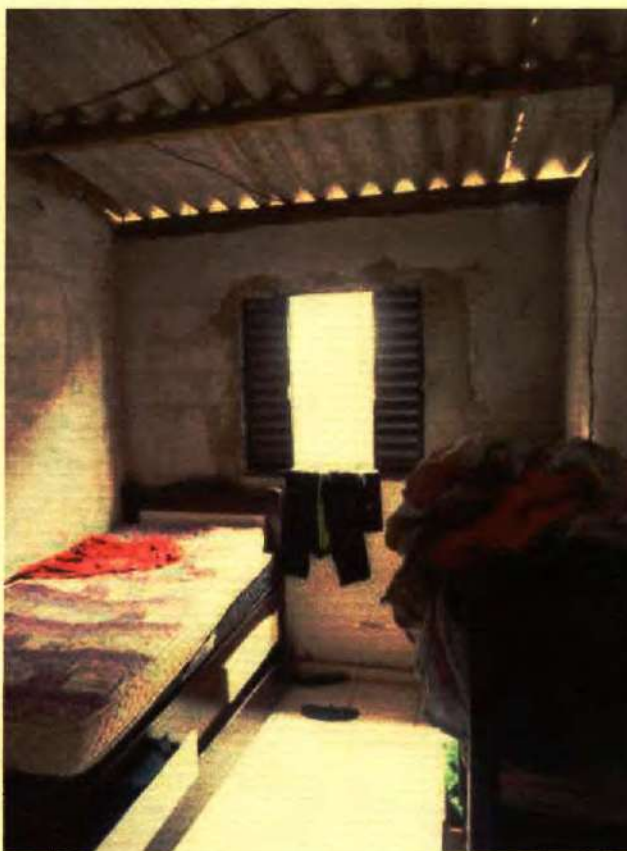
FOTO 31

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Argamassa.
TETO: Telhado aparente.
PORTA(S): Sem porta(s).
JANELA(S): Aço com vidro.
Corredoiça.



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



VISTA DO DORMITÓRIO.

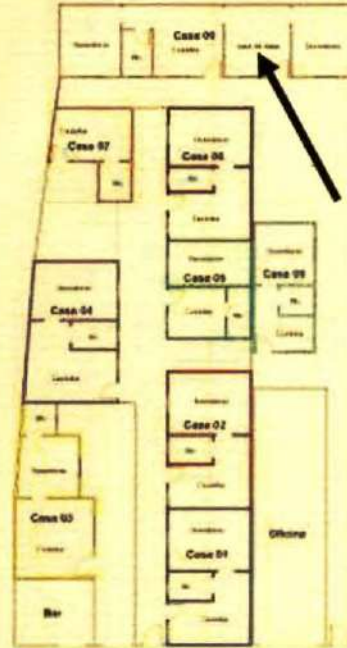
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1519
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 32



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



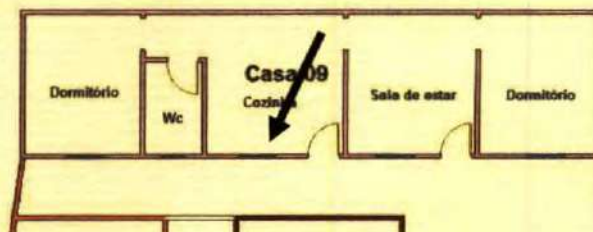
VISTA DA CASA 09.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

FOTO 33

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DA COZINHA.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1521

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 34

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Cerâmico.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Sem acabamento.
PORTA(S): Madeira.
JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

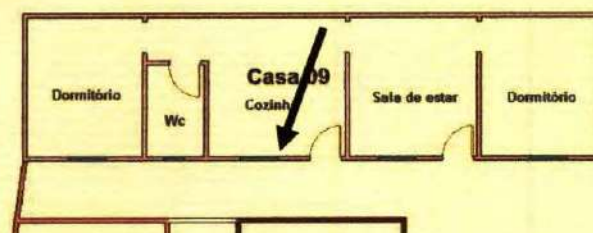
1522

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 35

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 36

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

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



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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

1524
E

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:

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA. Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBBF07A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1525

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo:

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.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

Avaliações e Perícias de Engenharia

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | | | | | Características e Recomendações | | |
|--|--|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|--|--|---------------------------------|--|--|
| | Frente e Profundidade | | | | | Expoente do Fator Profundidade "p" | Múltiplas frentes ou esquina "C _s " | Coeef. de área "C _a " | Área de referência do Lote (m ²) | Intervalo característico de áreas (m ²) | Observações gerais | | |
| | Referências | | Expoente do Fator Frente "f" | Prof. Máxima "P _{mx} " | Prof. Mínima "P _{mn} " | | | | | | | | |
| | Frente de Referência "F _r " | Prof. Mínima "P _{mn} " | | | | | | | | | | | |
| 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 6 | 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. | | | |
| 2ª Zona Residencial Horizontal Médio | 10 | 25 | 40 | 0,20 | 0,50 | Não se aplica | Não se aplica dentro do intervalo | 250 | 200 - 500 | 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 | Não se aplica dentro do intervalo | 600 | 400 - 1000 | 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. | | | |
| 4ª Zona Incorporação s Padrão Popular | 16 Mínimo | - | - | Não se aplicam | | | Aplica-se item 10.3.3 | 2000 | ≥800 (1)' | | | | |
| 5ª Zona Incorporação s Padrão Médio | 16 Mínimo | - | - | Não se aplicam | | | Aplica-se item 10.3.3 | 1500 | 800 - 2.500 (1)' | | | | |
| 6ª Zona Incorporação s Padrão Alto | 16 Mínimo | - | - | Não se aplicam | | | Aplica-se item 10.3.3 | 2500 | 1.200 - 4.000 (1)' | | | | |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM/22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

| ZONA | Fatores de Ajuste | | | | | | | | | | Características e Recomendações | | |
|----------------------------------|-----------------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------|---|----------------|--|---|---------------------------------|--|--|
| | Frente e Profundidade | | | | | Exponente do Fator Profundidade "p" | Múltiplas frentes ou esquina | Coef. de área | Área | | Observações gerais | | |
| | Referências | | Exponente do Fator Frente "p" | Prof. Máxima | Prof. Mínima | | | | Área de referência do Lote (m ²) | Intervalo característico de áreas (m ²) | | | |
| | Fr | Prof. Mínima | | | | Prof. Máxima | Fr | C ₁ | | | C ₂ | | |
| 7ª Zona Comercial Padrão Popular | 5 | 10 | 30 | 0,20 | 0,50 | C ₁ | 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 | C ₁ | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | 200 | 200 - 500 | | | | |
| 9ª Zona Comercial Padrão Alto | 15 | 20 | 60 | 0,15 | 0,50 | C ₁ | Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo | 600 | 250 - 1000 | | | | |
| 10ª Zona Industrial | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | C ₁ | Não se aplica dentro do intervalo | 5.000 | 2.000' - 20.000 | Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área | | | |
| 11ª Zona Galpões | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | Não se aplica | C ₁ | Não se aplica dentro do intervalo | 500 | 250 - 3.000 | | | | |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM/22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1528

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".

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

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

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

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

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

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

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

15/22

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA. Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1530

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 |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA. Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM/22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1531

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA. Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

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

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

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA. Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

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

Fator terreno interno..... 0,70

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qm_f = R\$ 1.426,58/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.426,58/m² (hum mil, quatrocentos e vinte e seis reais e cinquenta e oito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA. Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1535

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 25/03/2018
 SETOR: 184 QUADRA: 261 ÍNDICE DO LOCAL: 294,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Juan Campello NÚMERO: 121
 COMP: BARRO: Jardim Mitsurani CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 125,00 TESTADA - (C_T) m: 5,00 PROF. EQIV. (P_e): 25,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUILÁ: Não
 TOPOGRÁFIA: plânio
 CONSISTÊNCIA: sebo

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 120,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: Casa simples (+) CONSERVAÇÃO: e - reparos mínimos
 COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D): 0,455 CUSTO BASE (R\$): 1.338,24
 VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 126.222,80 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: Diferita VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Menor invent
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-84747216
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA ISAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------------------|--------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO F _{cc} : | -0,11 | FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.570,24 |
| TESTADA C _T : | 0,15 | FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.651,24 |
| PROFUNDIDADE C _p : | 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,9899 |
| FRENTES MÚLTIPLAS C _e : | 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001 |
| CONSISTÊNCIA F _c : | 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 |
| ÁREA C _a : | 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 |
| TOPOGRÁFIA F _T : | -0,05 | |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1536

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 FIEZADO DATA DA PESQUISA: 26/03/2018
 SETOR: 464 QUADRA: 262 ÍNDICE DO LOCAL: 297,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Kôta Matsutani NÚMERO: 10
 COMP: Ref: 7024 BARRIO: Jardim Matsutani CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 251,00 TESTADA - (Ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Po): 25,10
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
 TOPOGRAFIA: em active de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Difer VALOR VENDA (R\$): 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 6,00
 MOBILIÁRIA: Marumil Invest
 CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-35015518
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|------------------------|--------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Hoc: | -0,12 FT ADICIONAL 01: | 0,00 VALOR UNITÁRIO: |
| TESTADA Ct: | 0,00 FT ADICIONAL 02: | 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: |
| PROFUNDIDADE Cp: | 0,00 FT ADICIONAL 03: | 0,00 VARIAÇÃO: |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | 0,00 FT ADICIONAL 04: | 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: |
| CONSISTÊNCIA Pa: | 0,00 FT ADICIONAL 05: | 0,00 |
| ÁREA Ca: | 0,00 FT ADICIONAL 06: | 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft: | 0,00 | |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1537

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA: 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/03/2018
SETOR: 184 QUADRA: 214 ÍNDICE DO LOCAL: 306,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Michelângelo NÚMERO: 10
COMP.: Rdt: TE0004 BARRIO: JOFOM MCBUIDM CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: 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 (A) m²: 876,00 TESTADA - (cm) m 22,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,82
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: cada par os lndos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Direta VALOR VENDA (R\$): 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIARIA: Consult Imóvel
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-58443583
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA TRAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Roc: | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 1,384,99 |
| TESTADA CI: | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 1,065,06 |
| PROFUNDIDADE Cp: | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,7823 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Co: | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999 |
| CONSISTÊNCIA Fc: | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Ca: | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft: | | |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.980/D

1538
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA A

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/03/2018
SETOR: 164- QUADRA: 264 ÍNDICE DO LOCAL: 270,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Viçosa NÚMERO: 13
COMP.: BAIRRO: Jardim Mitsutani CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 250,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência ÁREA CONSTRUÍDA: 160,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: 5 - não simples
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.338,24
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (RS): 188.297,04 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (RS): 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
MORADIA: Corretor
CONTATO: Sr. Waldemar TELEFONE: (11) 47712825
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO F6c? | FI ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 1.126,81 |
| TESTADA Cf: | FI ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 1.037,08 |
| PROFUNDIDADE Cp: | FI ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 0,9204 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: | FI ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc: | FI ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Ca: | FI ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ff: | | |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1539

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/03/2018
SETOR: 184 QUADRA: 264 ÍNDICE DO LOCAL: 270,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vitoria NÚMERO: 9
COMP: BAIRRO: Jardim Matiarari CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (ct) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pa): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular REGIMA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENEFITÓRIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 140,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa simples (-) CONSERVAÇÃO: e - melhores simples
COEF. PADRÃO: 1,200 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.338,24
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 115.704,23 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: Diferis VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: -4 Torres
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-37444004
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: - | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 1.594,37 |
| TESTADA Ct: 0,15 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 3.704,49 |
| PROFUNDIDADE Cp: 0,00 | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,0691 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00 | FT ADICIONAL 04: 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001 |
| CONSISTÊNCIA Co: 0,00 | FT ADICIONAL 05: 0,00 | |
| ÁREA Ca: 0,00 | FT ADICIONAL 06: 0,00 | |
| TOPOGRAFIA F: -0,05 | | |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: SP - Jardim Matsutani - R. João Vitor DATA: 24/03/2018
 FATOR OFERTA/TRANSACÇÃO: 0,9
 EMBALAGEM VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SÃO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO:
 Setor: 184
 Quadra: 262

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

| Fr | I | Ce | Pml | Pma | p | Ar | Fa | A.Mín. |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,20 | 1,00 | 25,00 | 40,00 | 0,50 | 250,00 | 1,00 | 200,00 |

FATORES

| FATOR | ÍNDICE |
|--|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 262,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 14,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input type="checkbox"/> Frenos Múltiplos | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | em declive até 5% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliando |
|---------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Rua Juan Campelo, 121 | 1.870,22 | 1.851,24 | 0,9899 | 1,0001 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Rua Kato Matsutani, 10 | 1.649,40 | 1.455,03 | 0,8822 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Michelângelo, 10 | 1.386,99 | 1.085,06 | 0,7823 | 0,9999 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Vitor, 13 | 1.126,81 | 1.037,08 | 0,9204 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Vitor, 9 | 1.594,37 | 1.704,49 | 1,0691 | 1,0001 |

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJMJ22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBBF07A.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

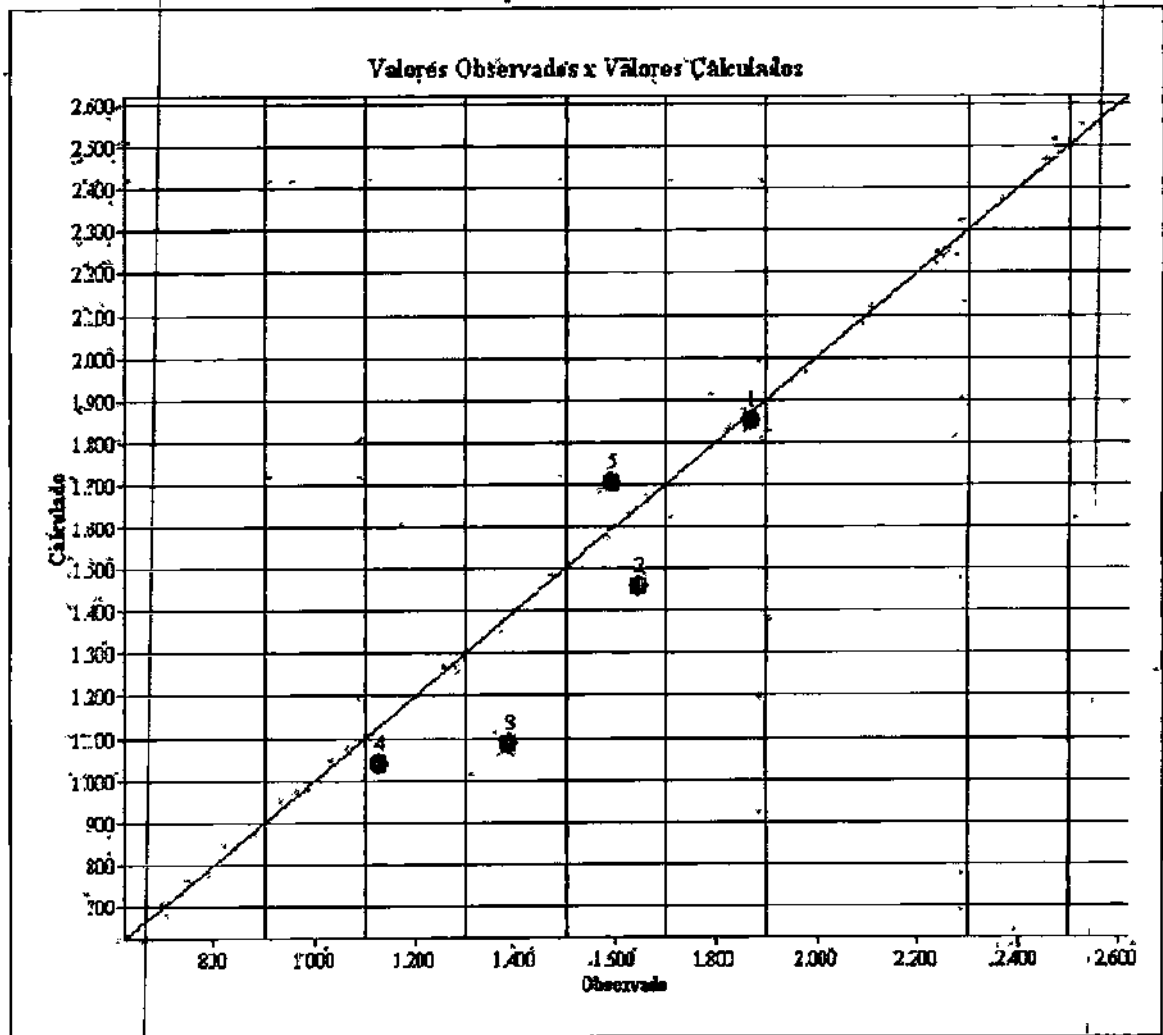
1541
me

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 1.870,22 | 1.851,24 |
| 2 | 1.649,40 | 1.455,03 |
| 3 | 1.386,99 | 1.065,06 |
| 4 | 1.126,81 | 1.037,08 |
| 5 | 1.594,37 | 1.704,49 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CB8F07A.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1542

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Vitor 17 Jardim Mitsutani SÃO PAULO - SP Data: 26/03/2018
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 455,00 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.525,56
 Desvio Padrão: 281,54
 -30%: 1.067,69
 +30%: 1.983,22

Coefficiente de Variação: 18,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.428,58
 Desvio Padrão: 362,83
 -30%: 998,61
 +30%: 1.354,53

Coefficiente de Variação: 25,4400

| Descrição | GRAU III | GRAU II | GRAU I | TI |
|--|---|--|--|----|
| 1 Carac. no habus avaliada | Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/> | Completa em seu âmbito quanto ao tratamento <input type="checkbox"/> | Adoção de situação paradigmática <input type="checkbox"/> | 3 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 <input type="checkbox"/> | 8 <input checked="" type="checkbox"/> | 3 <input type="checkbox"/> | 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado | Apresentação de inform. ref. a todas as carac. dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform. ref. a todas as carac. dos dos dados analisados <input type="checkbox"/> | Apresentação de inform. ref. a todas as carac. dos dados ref. aos dados <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/a conj. de fatores | 0,20 a 1,20 <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,00 <input type="checkbox"/> | 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.428,58

TESTADA: 0,0900

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.177,80

INTERVALO MÍNIMO: 1.374,14

INTERVALO MÁXIMO: 1.875,36

INTERVALO MÁXIMO: 1.760,24

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM.22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBBF07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

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 = 455,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.426,58/m²;

Fp = 16,00 m;

Pe = 28,44 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

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

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

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

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: 0,91028;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frêntes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 1.426,58 / m^2 \times 455,00 m^2 / \{1 + [(0,91028 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 713.068,95$$

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 713.000,00$$

(Setecentos e treze mil reais)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBBF07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Viariz, nº 17-A, Jardim Mitsutani, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 65.389, no Décimo Primeiro CRI de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA, requerida por IDEAL CENTER PINTURAS LTDA., em face de ARTENGE ENGENHARIA LTDA., em curso na 2a. VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0130669-36.2003.8.26.0100 (2141/03), é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 713.000,00

(Setecentos e treze mil reais)

Março / 2.018

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM122405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBF07A.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

1546

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

Consta o presente LAUDO de 70 (setenta) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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.

São Paulo, 26 de Março de 2.018.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

— Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NELSON ALBERTO CARMONA, Protocolado em 04/04/2022 às 16:57:54, sob o número WJM22405257246. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e o código CBBF07A. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GABRIEL MARTINS RODRIGUES, liberado nos autos em 10/08/2022 às 15:46. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0130669-36.2003.8.26.0100 e código EHFq1AD.