Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia
Avaliações de Imóveis - Patologias Construtivas
Possessórias - Georreferenciamento de Imóveis Rurais
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes de Softwares

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2a. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A 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 **Estrada Brasília, s/nº, Massambaba, Saquarema, Estado de Rio de Janeiro, matriculado sob nº 1.644, no Primeiro CRI de Saquarema.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de novembro de 2.017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D

EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R$ 2.060.000,00

(Dois milhões e sessenta mil reais)

novembro / 2.017

Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Estrada Brasília, s/nº, Massambaba, Saquarema, Estado de Rio de Janeiro, matriculado sob nº 1.644, no Primeiro CRI de Saquarema.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS,** em curso na **2a. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE RIO DE JANEIRO - SP, AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100**:

Estrada Brasília, s/nº, Massambaba, Saquarema, Estado de Rio de Janeiro, matriculado sob nº 1.644, no Primeiro CRI de Saquarema.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Estrada Brasília, s/nº, Massambaba.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zonas de Preservação da Vida Silvestre - ZPVS

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.004.999.1402.001

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

Estado do Rio de Janeiro

Prefeitura Municipal de Saquarema

Secretaria de Receitas, Tributação e Desenvolvimento Econômico

Espelho Cadastral

```
 * DADOS DO IMOVEL *                          ----------- LOCALIZACAO FISICA -----------
INSCRICAO PMS.......:8782-0                   Inscricao Municipal: 01.004.999.1402.001
INSCRICAO ANTERIOR.:8782-5
Logradouro:5934-AVN UM LOT PALM BEACH N.o0
Compl......:LOT.PALM BEACH
Bairro....:8-COQUEIRAL   Distrito......:1
Setor.....:4   Tipo Construcao..: Territorial
Loteamento:1408 - Loteamento Nao Cadastrado      Quadra:        Lote:0000
Data Alteracao.....................................................:
Data de emissao....................................................:28/11/2016
------------------------------------------------------------------------------
 * DADOS DO CONTRIBUINTE *
Proprietario....:PRALET EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

 * Dados Correspondencia *
Logradouro.......:AVN  PRESIDENTE WILSON N.o231
Compl...........:24o ANDAR              E-mail:
Bairro..........:CENTRO
Cidade..........:RIO DE JANEIRO                UF:RJ
CEP.............:20.030-021             Telefone:
Responsavel.....:PRALET EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

------------------------------------------------------------------------------
Area Terreno M2:726000,00     Area Construido M2:       0,00  Testada:100,00
                              Area Total Edif...:0,00
------------------------------------------------------------------------------
Melhoram.- Muro......:MURADO                  Acessorio / Piscina:       0,00
Tipo de Imposto.....:Territorial              Patrimonio.........:PARTICULAR
Tipo Construcao.....:                         Condicao/Contribuic:Nao Informado
Classe..............:NAO DEFINIDA            Aforamento.........:SEM AFORAMENTO
Terreno.............:726000,00               Situacao do Terreno:1 FRENTE
Area Total Edificad.:0,00                     Avaliacao Laudemio.:0,00
Testada do Imovel...:      100,00             Controle...........:
Area da Piscina.....:0,00                     Cobertura..........:TERRENO
Area do Telhado.....:0,00                     Posicao............:
Area/Unidade Secunda:0,00                     Classe.............:NAO DEFINIDA
Metragem da Construc:0,00                     Pedologia..........:NORMAL
Muro................:MURADO                  Revestimento Extern:SEM
Piso................:TERRENO                 Posicao............:
Situacao Cadastro...:Ativo                    Ocorrencia.........:Nao Apurado
Topologia...........:PLANO                    M2 da aprovacao....:0,00
Caracterizacao......:Terreno
Instalacao Sanitaria:INEXISTENTE
Estrutura...........:TERRENO
Situacao............:

Vlr Venal do Terreno:1898061,66
Vlr Venal Edificacao:0,00
Vlr Venal do Imovel.:1898061,66
Fracao Terreno em M2:     726000,0000
Data Averbacao......:
Processo Averbacao..:
Averbacao...........:
```

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Água;

- Energia Elétrica;

- Telefone;

- Correio;

- Coleta de Lixo;

- Transporte Coletivo Próximo;

- Escola.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

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

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS), é aquela destinada à salva guarda da biota nativa através da proteção do habitat de espécies residentes, migratórias, raras, endêmicas, e/ou ameaçadas de extinção, bem como à garantia da perenidade dos recursos hídricos, das paisagens e das belezas cênicas, da biodiversidade e dos sítios arqueológicos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 – TERRENO

Topografia: Suave Ondulado;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

Hidrografia: Bom;

Capacidade de Uso: III;

Acesso: Normal.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

REGISTRO GERAL
(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º **1.644**
DATA 22 / 01 / 1979

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que o imóvel adiante descrito e caracterizado foi matriculado neste Cartório em ***22/01/1979, no Livro 2-F/2-P/2-C-L (Antigos 2-E/2-O/2-G-3), às fls. 151/133/167, sob o nº 1.644,*** e que tendo sido adotado por este Cartório a escrituração do Registro Geral em fichas, como faculta o Art. 173, parágrafo único da Lei 6.015/73, todos os registros ou averbações correspondentes àquela matrícula, passarão a serem escriturados nesta ficha que mantém o mesmo número.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *Uma área de terras com **726.000,00m² ou 15 alqueires de terras,*** com frente para o Oceano Atlântico, desmembrada da Fazenda Ipitangas, na ***zona urbana do 1º Distrito de Saquarema,*** neste Estado área essa que mede ***800,00m*** de ***frente*** para o Oceano Atlântico, com a praia denominada Massambaba, de ***fundos*** limitando em toda a extensão com a Estrada denominada de Brasília, aberta em terras da Fazenda Ipitangas, onde mede ***950,00m;*** de extensão do lado ***direito,*** de frente a fundos mede, ***889,00m,*** confrontando com terras da Urbanização Saquarema e finalmente pela lateral ***esquerda*** mede de frente a fundos ***880,00m*** confrontando por este lado com terras de Eloy Hélio e Francisco Noveró; essa descrição é feita com o observador dentro da área, olhando para o Oceano Atlântico. **PROPRIETÁRIO:** ***ANTONIO D'OLIVEIRA CARVALHO,*** agricultor, casado sob o regime da Comunhão de Bens com ***JOAQUINA CARDOZO D'OLIVEIRA,*** do lar, portugueses, residentes na Avenida Vieira Souto, nº 572/201 – Ipanema – Rio de Janeiro, identidades para Estrangeiros nºs 198434 RE nº 1071376 e Reg. 2216444 RE 1071377 e CPF nº 041.131.607-91. **TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:** 2.274 do Livro nº 3-C.

CERTIFICO MAIS, que à margem da mesma matrícula foram feitos os seguintes registros e/ou averbações: **R.01 – 1.644:** *Uma área de terras com **726.000,00m² ou 15 alqueires de terras,*** situada na ***zona urbana do 1º Distrito de Saquarema,*** Estado do Rio de Janeiro, desmembrada da Fazenda Ipitangas, com as medidas e confrontações constante da matrícula, ***foi vendida para SOCIEDADE EXPANSIONISTA GONÇALENSE LTDA – SEG,*** com sede na Cidade de Niterói, neste Estado, à Rua Barão do Amazonas, nº 572 – Loja e Sobreloja, CGC nº 30.089.072/0001-18. **VALOR:** Cr$ 60.000.000,00 *(sessenta milhões de cruzeiros),* **CONDIÇÕES:** Cr$ 2.000.000,00 em moeda corrente e Cr$ 58.000.000,00 representada por 600 notas promissórias, todas em **"caráter pro-soluto",** descriminada na *ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA,* das notas do 16º Oficio de Niterói, neste Estado, no Livro nº 210, às fls. 16vº em 28/12/1978. Protocolo 01, fls. 210, sob o nº 4451. Saquarema, 22 de Janeiro de 1979.-.-.-

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

Porém, há de se ressaltar que a matrícula acima teve a seguinte averbação:

CARTÓRIO OLIVA
REGISTRO DE IMÓVEIS - OFÍCIO ÚNICO
SAQUAREMA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL
(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

(Continuação do AV.04 – 1.644)..., sob o nº 57.940, ***fica cancelado o CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE AFORAMENTO,*** constante do AV.03 desta matrícula e devidamente transportada a área de ***26.489,00m²*** para a matrícula nº 24.288 em 21 de outubro de 1997, tudo na forma da r. sentença acima mencionada. Saquarema, 31 de outubro de 1997. O Oficial (a). Saquarema, 04 de Março de 1998. Eu (Márcio S. Carvalho – Datilógrafo), datilografei. Eu (José Carlos Bravo de Oliveira – Datilógrafo), conferi. O Oficial :

Luiz Claudio de C. Oliva
Substituto
Mat. 2.885

OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA

OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA
Pamella Rane B. da Silva Vidal
ESCREVENTE
Cadastro: 94/16957

AV.05 – 1.644: (TRANSPORTES "EM TEMPO") - Certifico e dou fé que em 03/11/1997 foram transportados todos os lotes do loteamento Itaúna's Palm Beach conforme descrição abaixo: **QUADRA Nº 01:** Lotes de **01 à 34** para as matrículas nºs **24.289 à 24.322**; **QUADRA Nº 02:** Lotes de **35 à 67** para as matrículas nºs **24.322 à 24.355**; **QUADRA Nº 03:** Lotes de **68 à 100** para as matrículas nºs **24.356 à 24.388**; **QUADRA Nº 04:** Lotes de **101 à 120** para as matrículas nºs **24.389 à 24.408**; **QUADRA Nº 05:** Lotes de **121 à 140** para as matrículas nºs **24.409 à 24.428**; **QUADRA Nº 06:** Lotes de **141 à 157** para as matrículas nºs **24.429 à 24.445**; **QUADRA Nº 07:** Lotes de **158 à 189** para as matrículas nºs **24.446 à 24.477**; **QUADRA Nº 08:** Lotes de **190 à 223** para as matrículas nºs **24.478 à 24.511**; **QUADRA Nº 09:** Lotes de **224 à 255** para as matrículas nºs **24.512 à 24.543**; **QUADRA Nº 10:** Lotes de **256 à 287** para as matrículas nºs **24.544 à 24.575**; **QUADRA Nº 11:** Lotes de **288 à 321** para as matrículas nºs **24.576 à 24.609**; **QUADRA Nº 12:** Lotes de **322 à 360** para as matrículas nºs **24.610 à 24.648**; **QUADRA Nº 13:** Lotes de **361 à 398** para as matrículas nºs **24.649 à 24.686**; **QUADRA Nº 14:** Lotes de **399 à 436** para as matrículas nºs **24.687 à 24.724**; **QUADRA Nº 15:** Lotes de **437 à 451** para as matrículas nºs **24.725 à 24.739**; **QUADRA Nº 16:** Lotes de **452 à 465** para as matrículas nºs **24.740 à 24.753**; **QUADRA Nº 17:** Lotes de **466 à 480** para as matrículas nºs **24.754 à 24.768**; **QUADRA Nº 18:** Lotes de **481 à 517** para as matrículas nºs **24.769 à 24.805**; **QUADRA Nº 19:** Lotes de **518 à 555** para as matrículas nºs **24.806 à 24.843**; **QUADRA Nº 20:** Lotes de **556 à 593** para as matrículas nºs **24.844 à 24.881**; **QUADRA Nº 21:** Lotes de **594 à 631** para as matrículas nºs **24.882 à 24.919**; **QUADRA Nº 22:** Lotes de **632 à 670** para as matrículas nºs **24.920 à 24.958**; **QUADRA Nº 23:** Lotes de **671 à 707** para as matrículas nºs **24.959 à 24.995**; **QUADRA Nº 24:** Lotes de **708 à 745** para as matrículas nºs **24.996 à 25.033**; **QUADRA Nº 25:** Lotes de **746 à 783** para as matrículas nºs **25.034 à 25.071**; **QUADRA Nº 26:** Lotes de **784 à 803** para as matrículas nºs **25.072 à 25.091**; **QUADRA Nº 27:** Lotes de **804 à 836** para as matrículas nºs **25.092 à 25.124**; **QUADRA Nº 28:** Lotes de **837 à 873** para as matrículas nºs **25.125 à 25.161**; **QUADRA Nº 29:** Lotes de **874 à 909** para as matrículas nºs **25.162 à 25.197**; **QUADRA Nº 30:** Lotes de **910 à 946** para as matrículas nºs **25.198 à 25.234**; **QUADRA Nº 31:** Lotes de **947 à 983** para as matrículas nºs **25.235 à 25.271**, respectivamente, em 03/11/1997. Saquarema, 25 de fevereiro de 2013. Eu, _____ **Fábio Asterito Gomes, Escrevente**, cadastro nº 94/10267, digitei. E eu, _____ **Carolina Rodrigues da Silva**, matrícula nº 90/246, Oficiala, subscrevo.

OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA
Danielle Conceição Rodrigues
ESCREVENTE SUBSTITUTA
Cadastro: 94/14813

DIGITALIZADO
OFÍCIO ÚNICO
DE
SAQUAREMA

OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA — Rua Dr. Luiz Januário, 363 - Centro — CEP 28990-000 - Saquarema - RJ — Tel.: (22) 2651-4621 — 093476AA011653
TABELIÃ: Carolina Rodrigues da Silva

Certifico e dou fé que a presente é cópia fiel e autêntica da Ficha Real da matrícula nº 1.644, sendo extraída nos termos do art.º 19 § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico mais que o presente imóvel está inserido no Parque Estadual Costa do Sol, criado pelo Decreto nº 42.929/11, conforme Ofício 0104/2011, expedido pelo INEA e, na APA de Massambaba, criada pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2.2.2 – RESTRIÇÕES EXISTENTES SOBRE O TERRENO

Conforme descrito anteriormente, o imóvel avaliando possui 726.000,00 m² ou 15 alqueires de terreno, localizado na Cidade de Saquarema.

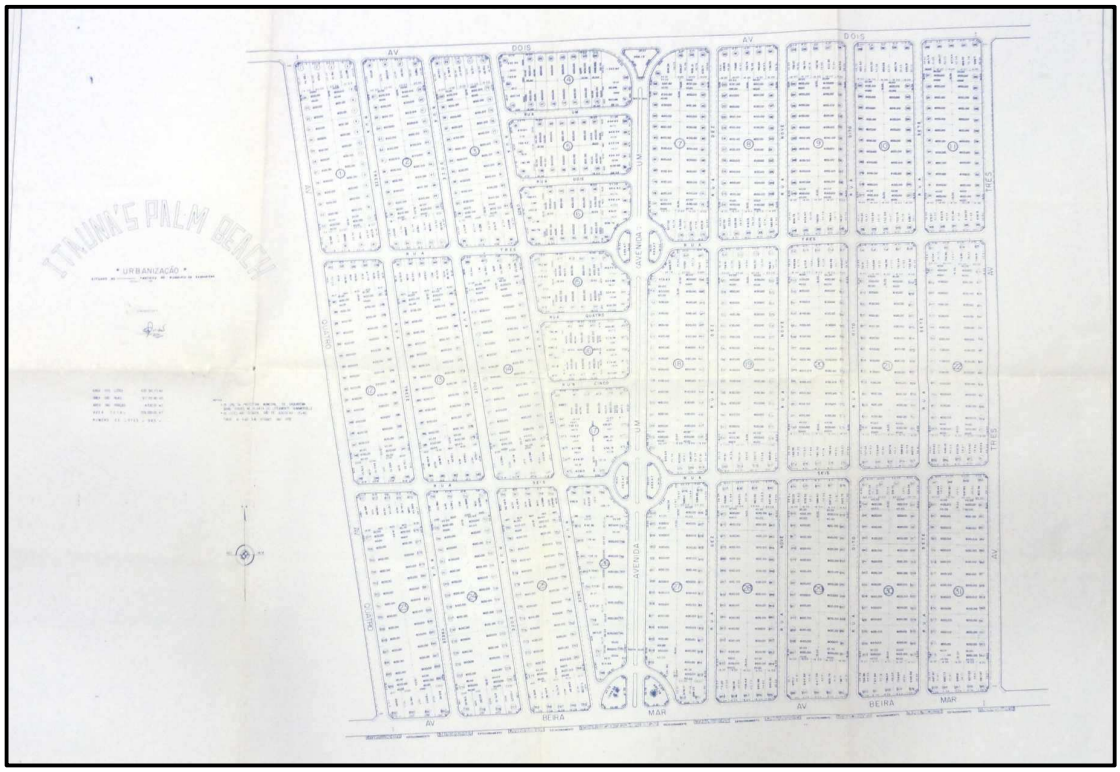
A área avalianda possui loteamento aprovado pela Prefeitura de Saquarema, conforme planta, porém após a aprovação foi emitido um Decreto que transformou a mesma área em Área de Proteção Ambiental (APP), **onde nada mais pode ser construído ou loteado**.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia



A Área de Proteção Ambiental de Massambaba (onde encontra-se a área avalianda) foi criada pelo decreto nº 9.529-c de 15 de dezembro de 1986.

O Decreto nº 42.929 de 18 de Outubro de 2011 criou o Parque Estadual da Costa do Sol, considerando:

- que é dever do Poder Público e da coletividade defender e preservar o meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida;

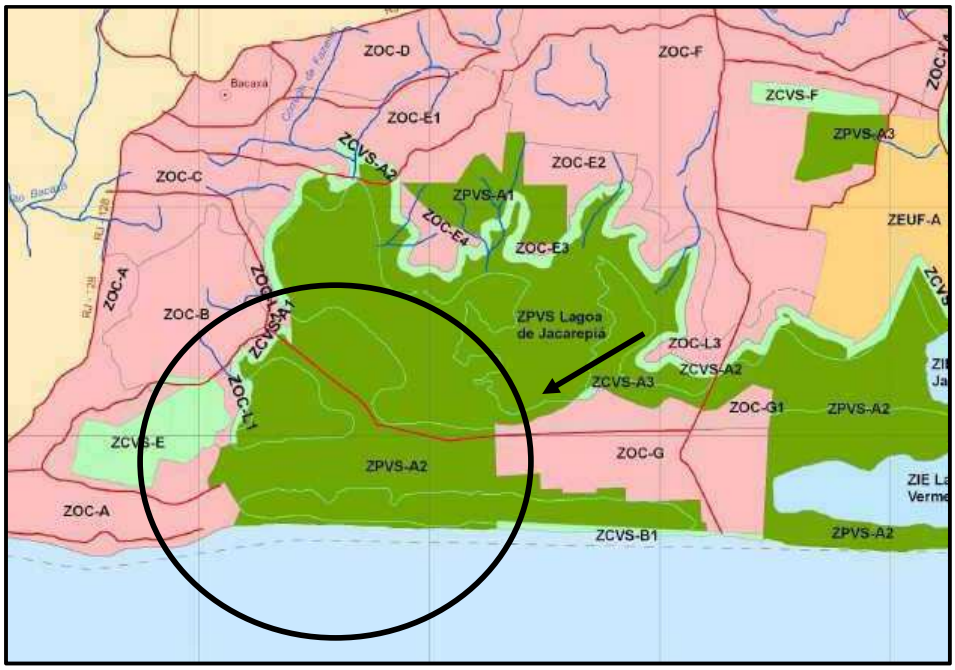
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

- que a Mata Atlântica constitui patrimônio nacional, conforme o disposto no 4° do artigo 225 da Constituição da República Federativa do Brasil;

- que as áreas que abriguem espécies ameaçadas de extinção. Exemplares raros de fauna e da flora nativas e áreas de interesse arqueológico, histórico, científico, paisagístico e cultural são consideradas áreas de preservação permanente, conforme o disposto no artigo 268 da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, conforme pode ser obervado a seguir:



De acordo com a Lei N° 7018 de 09 de Junho De 2015, Denomina "Parque Estadual Anita Mureb", o Parque Estadual da Costa do Sol criado pelo Decreto N° 42.929 De 18 De Outubro De 2011.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

O Decreto nº 9.529C, de 15 de dezembro de 1986 criou a APa Massambaba e o Decreto nº 41.820/2009 aprovou o Plano de Manejo da APA Massambaba, estando a propriedade inteiramente inserida em ZONA DE PRESERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE (ZPVS).

De acordo com o Art 6º, item I, letra "b" do Decreto nº 41.820/2009 temos:

***I** – Não será permitido o parcelamento do solo em Zonas de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS).*

Além das restrições acima identificadas, conforme visualizado abaixo, na Prefeitura Municipal de Saquarema, há um segundo loteamento aprovado que sobrepõe a área de estudo.

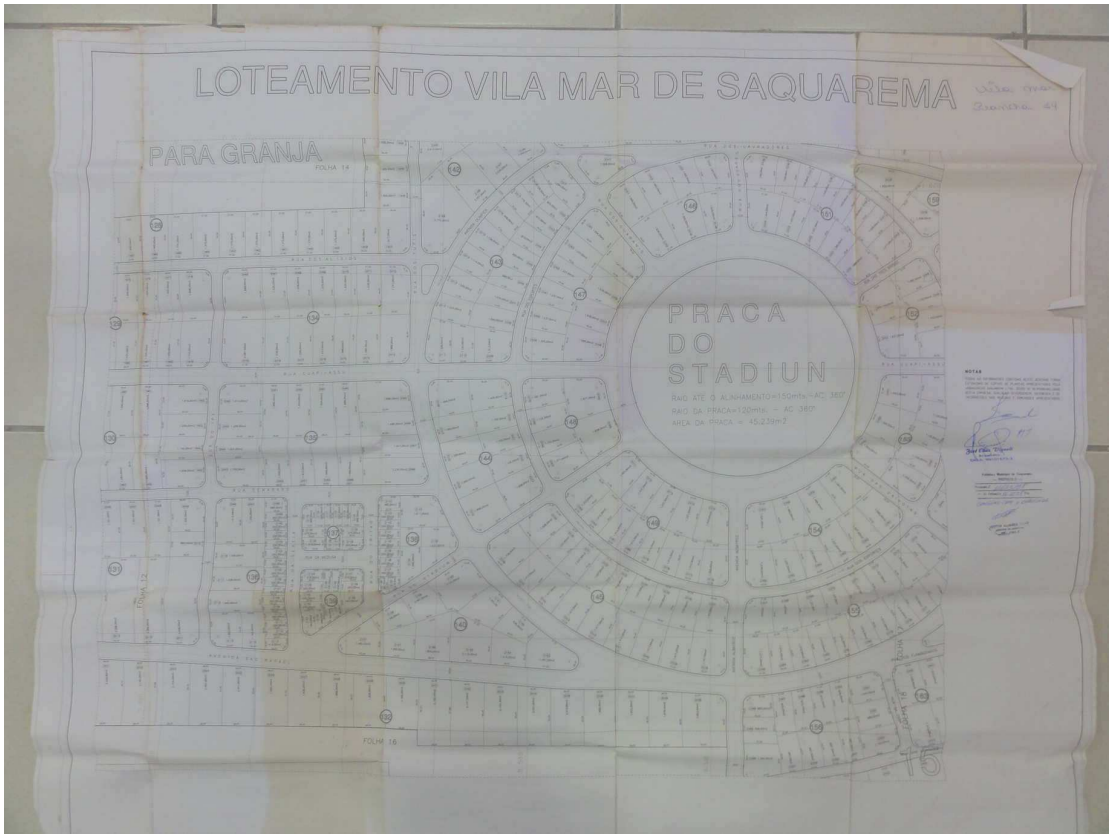
Tal loteamento é denominado de "Vila Mar de Saquarema", que tem como loteador a empresa "Urbanização Saquarema LTDA.", cuja procuradora é a Sra. Cristiane.

Abaixo, pode-se ver o loteamento também aprovado.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D



Assim, de acordo com o apresentado, há duas restrições impostas ao imóvel, sendo a primeira em esfera municipal, através do zoneamento (ZPVS) e outra em esfera Estadual, com a criação do "Parque Estadual Anita Mureb" devido ao Decreto nº 42.929 de 18 de Outubro de 2011. Além das restrições, há um segundo loteamento que ocupa parte da área objeto de estudo no presente Laudo.

É importante considerar, também, que a matrícula avalianda foi dividida em outras 983 de nºs 24.289 a 25.271, e que, sendo proibido novas construções no terreno, deverá unifica-las novamente para um possível aproveitamento da área.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2.2.3 -BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 132,00 m².

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:

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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 02

VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 03

VISTA DO IMÓVEL.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 04

VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 05

VISTA DO IMÓVEL.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 06

VISTA DA PRAIA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 07

VISTA DO IMÓVEL.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 08

VISTA DAS BENFEITORIAS ERGUIDAS SOBRE O TERRENO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 09

VISTA LATERAL DO IMÓVEL.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 10

VISTA DO IMÓVEL.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 11

VISTA DA CASA CONSTRUÍDA SOBRE O TERRENO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 12

VISTA DA GARAGEM.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 13

VISTA DO TERRENO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 14

VISTA DA VEGETAÇÃO SOBRE O TERRENO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 15

VISTA DA CASA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 16

VISTA DA ÁREA INTERNA DA CASA.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 17

VISTA DA VEGETAÇÃO SOBRE O TERRENO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

FOTO 18

VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será usado o método comparativo publicado por Cristiano Augusto Deslandes, em publicação intitulada "Avaliação de Imóveis Rurais", Editora Aprenda Fácil, no ano de 2.002.

Na referida publicação temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

VT = AT x Vu, sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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 capacidade de uso da terra para produção, bem como seu potencial de geração de renda. Para tanto, utilizam-se os parâmetros do "Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra" – ETA, do ano de 1.971, estabelecendo as diferenças entre 8 (oito) classes de solos. A classificação, bem como sua escala de valores (MOREIRA, J.O., 1.997, "Princípios de Engenharia de Avaliações", Editora Pini, 4ª. Edição), são mostrada abaixo.

Terras Cultiváveis:

Classe I – Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II – Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

Classe III – Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Classe IV – Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento:

Classe V – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem problemas de conservação.

Classe VI – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.

Classe VII – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Terras impróprias para vegetação produtivas e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.

Classe VIII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

CAPACIDADE DO USO DO SOLO E SEU RELATIVO VALOR A CADA CLASSE, EM FUNÇÃO DO PERCENTUAL DA RENDA LÍQUIDA	
Classe do Solo	**Escala de Valor (% de renda líquida)**
I	100,00
II	95,00
III	75,00
IV	55,00
V	50,00
VI	40,00
VII	30,00
VIII	20,00

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

c) Para compensações entre melhoramentos existentes serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Melhoramento	**Escala de Valor**
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

d) Para considerações entre diferentes tipos de topografia serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Topografia	**Escala de Valor**
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da riqueza da rede hidrográfica dos elementos, levando em consideração quantidade, qualidade e distribuição de águas superficiais das propriedades. A homogeneização é realizada segundo a tabela mostrada abaixo:

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D
Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

Classificação	Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	**Recursos Naturais:** margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. **Recursos Artificiais:** serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,30 e 1,50 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Bom	**Recursos Naturais:** margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. **Recursos Artificiais:** cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Normal	**Recursos Naturais:** margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. **Recursos Artificiais:** cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Regular	**Recursos Naturais:** margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. **Recursos Artificiais:** cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da ocação regional e natural do imóvel.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da forma de acesso à propriedade. As situações de referência são mostradas na tabela abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Situação	Tipo de Acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da área, com o emprego das equações abaixo apresentadas.

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA}\right) < 0{,}30 \text{, então } FA = \sqrt[4]{\frac{\frac{AEP}{AEA}+1}{2}}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA}\right) \geq 0{,}30 \text{, então } FA = \sqrt[8]{\frac{\frac{AEP}{AEA}+1}{2}}$$

Onde AEP corresponde à área do elemento pesquisado e AEA é representado pela área do elemento avaliando.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

h) Para considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função do posicionamento de unidades padronizadas será utilizada, se constatada sua influência no preço de mercado, através de pesquisa mercadológica, tal como previstos na referida publicação.

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

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário m função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento. Bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: área non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alimentação com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrições ecológicas e outras restrições.

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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 Engenharias - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

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

A) Valores unitários

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES		0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO		0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO		0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO		0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES		0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR		1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO		Acima	2,89	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 -SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - LUXO		Acima	3,49	
2.- COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - LUXO		Acima	3,61	
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO		0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - SIMPLES		0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - MÉDIO		0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69	
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES		0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - MÉDIO		0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - SUPERIOR		0,312	0,456	0,600

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

B) Depreciação pelo obsoletismo 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 Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K . (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as 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.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

IV – CALCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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 obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

qmf = R$ 129.725,89 / Alqueire

OBS: O valor unitário, de **R$ 129.725,89 / Alqueire (Cento e vinte e nove mil, setecentos e vinte e cinco reais e oitenta e nove centavos)**, foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 01

LOCAL	Área a venda em Saquarema – Ref.: 1489
BAIRRO	Massambaba
CIDADE	Saquarema
DATA	12/04/2.017
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Luiz Sobral
TELEFONE	(21) 9.8756-7908
DIMENSÕES	11,00 Alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R$ 500.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	400,00 m²
VALOR À VISTA	R$ 1.400.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de telefonia
TOPOGRAFIA	Suave Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$ 900.000,00	
B) Área	11,00 Alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,55	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,10 / 1,05	1,05
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,10	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,05	1,05
I) Fator de Área	0,96	0,96

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I

VU = R$ 121.158,06/ Alqueire.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 02

LOCAL	Rodovia Cônego Domenico Rangoni – Ref.: Te0010
BAIRRO	Massambaba
CIDADE	Saquarema
DATA	12/04/2.017
FONTE	RL Residencial
INFORMANTE	Sr.
TELEFONE	(21) 3879-0030
DIMENSÕES	1,16 Alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R$ 230.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	300,00 m²
VALOR À VISTA	R$ 350.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$ 120.000,00	
B) Área	1,16 Alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,55	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,10 / 1,10	1,00
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,05	1,05
H) Fator Acesso	1,10 / 1,05	1,05
I) Fator de Área	0,73	0,73

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I

VU = R$ 115.640,22 / Alqueire.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 03

LOCAL	Área venda em Massambaba – Ref.: 135
BAIRRO	Massambaba
CIDADE	Saquarema
DATA	12/04/2.017
FONTE	J. Amorim Imóveis
INFORMANTE	Sr.
TELEFONE	(22) 9.9243-9220
DIMENSÕES	11,42 Alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R$ 400.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	400,00 m²
VALOR À VISTA	R$ 1.600.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$ 1.200.000,00	
B) Área	11,42 Alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,55	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,10 / 1,10	1,00
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,30	0,85
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	0,97	0,97

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I

VU = R$ 132.444,01/ Alqueire.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 04

LOCAL	Área a venda em Massambaba – Ref.: 033
BAIRRO	Massambaba
CIDADE	Saquarema
DATA	12/04/2.017
FONTE	Ricardo Montinho Imóveis
INFORMANTE	Sr. xxx
TELEFONE	(22) 2652-1203
DIMENSÕES	6,00 Alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R$ 900.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	300,00 m²
VALOR À VISTA	R$ 1.800.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Muito Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$ 900.000,00	
B) Área	6,00 Alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,10 / 1,15	0,96
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,10	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,15	0,96
I) Fator de Área	0,89	0,89

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I

VU = R$ 125.884,69/ Alqueire.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 05

LOCAL	Área a venda em Massambaba – Ref.: 1168
BAIRRO	Massambaba
CIDADE	Saquarema
DATA	12/04/2.017
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Luiz Sobral
TELEFONE	(21) 9.9778-3715
DIMENSÕES	16,00 Alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R$ 400.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	200,00 m²
VALOR À VISTA	R$ 1.500.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Terreno ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$ 1.100.000,00	
B) Área	16,00 Alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,55	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,10 / 1,00	1,10
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,00	1,10
H) Fator Acesso	1,10 / 1,05	1,05
I) Fator de Área	1,01	1,01

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I

VU = R$ 123.224,79/ Alqueire.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 06

LOCAL	Área a venda em Massambaba – Ref.: 1547
BAIRRO	Massambaba
CIDADE	Saquarema
DATA	12/04/2.017
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Luiz Sobral
TELEFONE	(21) 9.9778-3715
DIMENSÕES	19,00 Alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R$ 1.400.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m²
VALOR À VISTA	R$ 3.500.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe IV
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Suave ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Muito Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R$ 2.100.000,00	
B) Área	19,00 Alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,55	1,36
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,10 / 1,10	1,00
G) Fator Hidrografia	1,10 / 1,05	1,05
H) Fator Acesso	1,10 / 1,15	0,96
I) Fator de Área	1,03	1,03

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I

VU = R$ 160.003,60/ Alqueire.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R$/ Alqueire)
01	R$ 121.158,06
02	R$ 115.640,22
03	R$ 132.444,01
04	R$ 125.884,69
05	R$ 123.224,79
06	R$ 160.003,60
TOTAL	**R$ 778.355,35**

MÉDIA ARITMÉTICA

R$ 483.967,73 = R$ 129.725,89 / Alqueire
06

Limite Inferior (-30%) = R$ 90.808,12 / Alqueire.
Limite Superior (+30%) = R$ 168.643,66/ Alqueire.
Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R$ 129.725,89 / Alqueire

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

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

VTm = Valor do terreno procurado

At = 15,00 Alqueires

Média Saneada = R$ 129.725,89 / Alqueire

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

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

VT = R$ 129.725,89 / Alqueire x 15,00 Alqueires

VT = R$ 1.945.888,39

(Hum milhão, novecentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e oito reais e trinta e nove centavos)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,0519 x R8-N;

Vu = 1,0519 x R$ 1.297,15/m² = R$ 1.364,53/m²;

Área Construída: 132,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

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

VB = A x Vu x (R + K x (1 - R));

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

A = área construída = 132,00 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.364,53/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 20 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples a importantes;

K = 0,538.

Substituindo e calculando, vem:

VB = 132,00 m² x R$ 1.364,53/m² x (0,20 + 0,538 x (1 - 0,20))

VB = R$ 113.546,43

(Cento e treze mil, quinhentos e quarenta e seis reais e quarenta e três centavos)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VI = VT + VB

VI = R$ 1.945.888,39 + R$ 113.546,43

VI = R$ 2.059.434,82

Ou, em números redondos:

VI = R$ 2.060.000,00

(Dois milhões e sessenta mil reais)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Estrada Brasília, s/nº, Massambaba, Saquarema, Estado de Rio de Janeiro, matriculado sob nº 1.644, no Primeiro CRI de Saquarema**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DO BANCO CRUZEIRO DO SUL S/A E OUTROS**, em curso na **2a. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, **AUTOS Nº 1071548-40.2015.8.26.0100**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R$ 2.060.000,00
(Dois milhões e sessenta mil reais)

novembro / 2.017

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.

Walmir Pereira Modotti
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Pericias de Engenharia

VI – ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 63 (sessenta e três) 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 nª 233 do CNJ e no Provimento CSM nª 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/auxiliaresdajustiça (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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de novembro de 2.017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D

EVANDRO HENRIQUE
CREA 5069364365

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/10/2019 às 13:13 , sob o número WJMJ19416250635
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1071548-40.2015.8.26.0100 e código 80D947D.