

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL - COMARCA DE GUARULHOS - SP**

AUTOS Nº 1025302-65.2016.8.26.0224

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BRÁULIO SÓRIA FILHO**, em face de **JEFFERSON MOURA CAMPOS JUNIOR**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Alameda dos Beija-Flores, nº 320, Loteamento Alpes da Cantareira, Cidade de Mairiporã, Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 14.430, no Primeiro CRI de Mairiporã.

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarulhos, 03 de Março de 2021.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.444.000,00

(Hum milhão, quatrocentos e quarenta e quatro mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 722.000,00

(Setecentos e vinte e dois mil reais)

Data Base: Março/ 2.021



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Alameda dos Beija-Flores, nº 320, Loteamento Alpes da Cantareira, Cidade de Mairiporã, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 14.430, no Primeiro CRI de Mairiporã.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 323, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BRÁULIO SÓRIA FILHO**, em face de **JEFFERSON MOURA CAMPOS JUNIOR**, em curso na **5ª VARA CÍVEL - COMARCA DE GUARULHOS - SP, AUTOS Nº 1025302-65.2016.8.26.0224**:

Alameda dos Beija-Flores, nº 320, Loteamento Alpes da Cantareira, Cidade de Mairiporã, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 14.430, no Primeiro CRI de Mairiporã.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona Exclusivamente Residencial - ZER

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 04.39.27.02

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ
Secretaria Municipal de Fazenda
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :4840/2021

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2021

Inscrição cadastral:	04392702	Código:	0015644
Quadra:	000D-3	Lote:	02
Área do terreno:	M2 1.299,00	Área construída:	M2 231,50

Proprietário: JEFFERSON MOURA CAMPOS
Compromissário:
Local do Imóvel: AL. BEIJA-FLORES, DOS 00320 ALPES CANTAREIRA Cep : 07622-420

Valor Venal do terreno:	R\$ 34.287,47
Valor Venal da construção:	R\$ 100.609,90
Valor Venal do excesso:	R\$ 29.844,16
Valor Venal imóvel:	R\$ 164.741,53

Mairiporã 03/03/2021 às 16:18:34

A validade da presente será de 30 (trinta) dias após a data de emissão.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.mairipora.sp.gov.br>

Número de controle : af28d107b47d857476971d5bacd161da

Al. Tibiriçá, 374 - Vila Nova - Mairiporã - SP

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo.

2.1.3 - 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 "Simples, Médio e Superior", 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 Exclusivamente Residencial, destinada exclusivamente ao uso residencial, de densidades demográficas e construtivas baixas, ou seja, "ZER".

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Aclive.

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

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

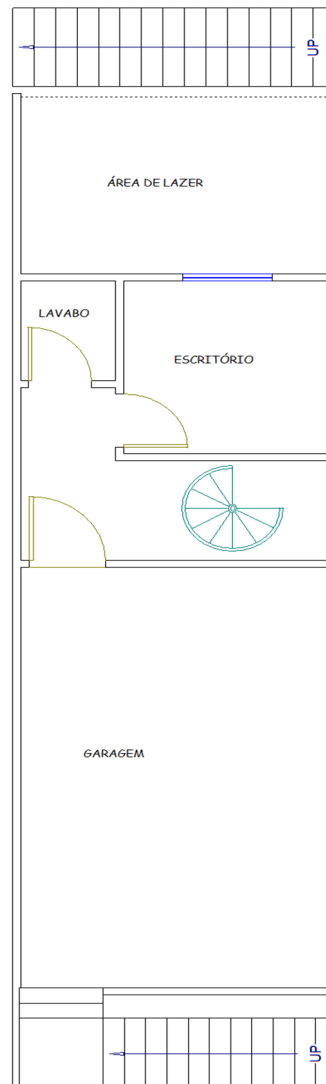
1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA			
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.			
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO			
ESCRIVÃO			
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL
14.430	"1"		
LOTE 2 da QUADRA D-3, SEÇÃO III do loteamento denominado "ALPES DA CANTAREIRA", no bairro Caraguatá, zona urbana deste distrito, município e comarca de Mairiporã, com frente para a Rua Existente "6", medindo respectivamente 50,00 m e 56,00 m em curva; 38,00 m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com o lote 03; 34,00 m do lado direito, onde confronta com o lote 01, encerrando a área de 1.299,00 m ² , mais ou menos. Cadastrado na Prefeitura - sob nº 04 39 27 02.4.-----			
<u>PROPRIETÁRIOS</u> :- AUGUSTO LICC FILHO, engenheiro, Ced. Ident. R. G. 1.111.418-SSP-SP, casado com MARIA LUCIA CAMPOS LICO, do lar, Ced. Ident. R.G. 1.634.577-SSP-SP, brasileiros, CPF/ME co			

O imóvel avaliando está registrado no Cartório de Primeiro Registro de Imóveis de Mairiporã, matriculado sob nº 14.430.

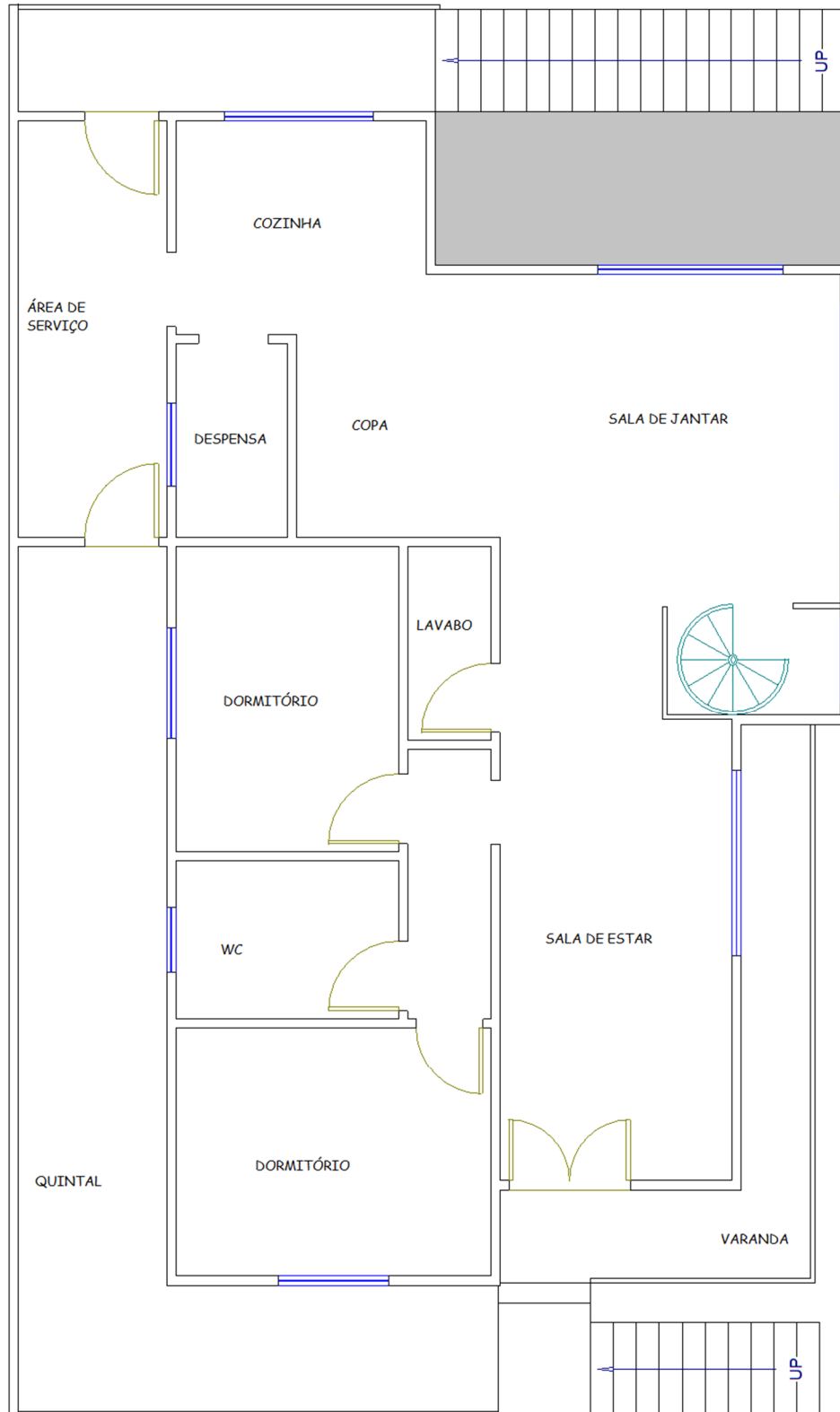
2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa, com características de uso residencial, encerrando a área total de 231,50 m².

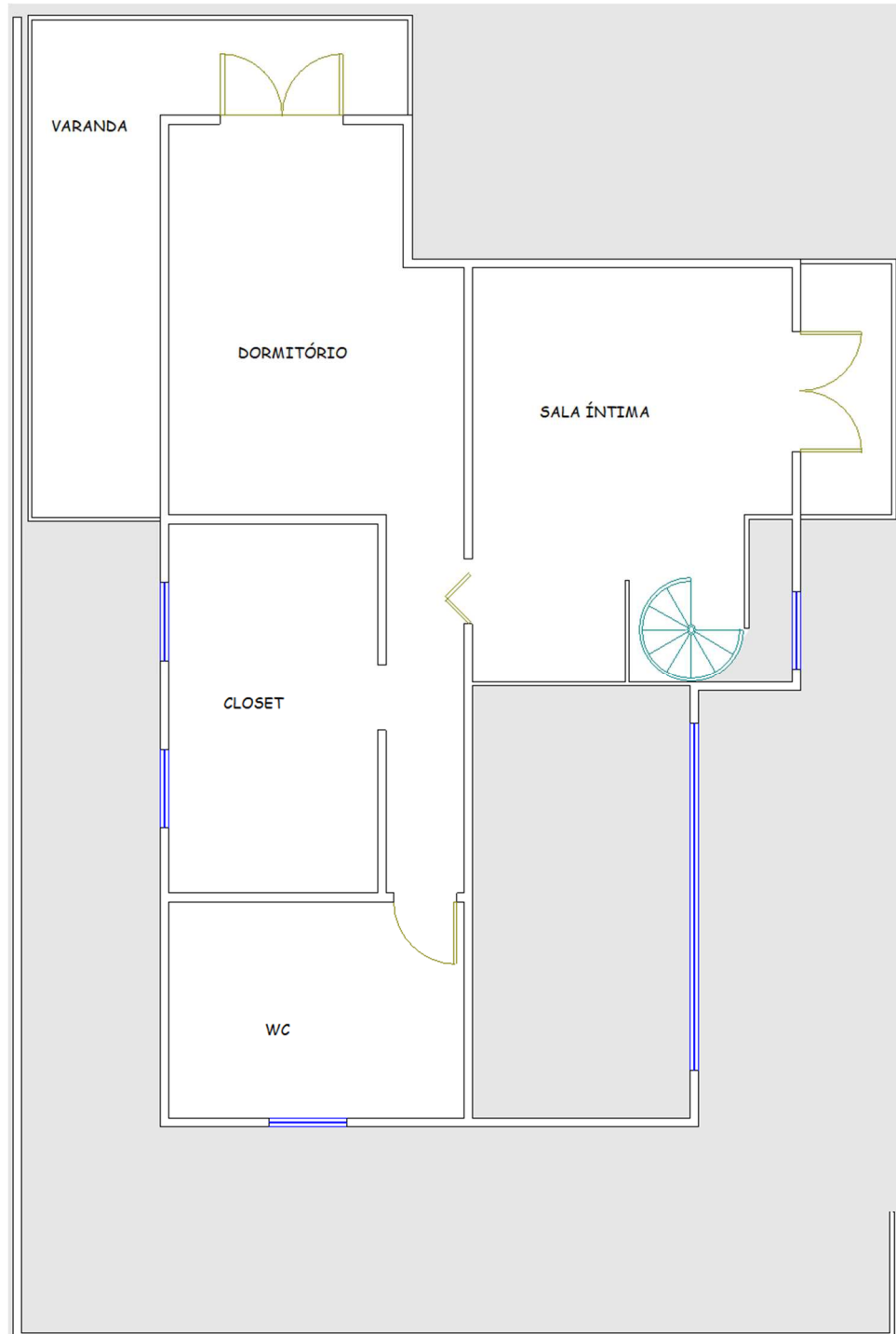
As características do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



CROQUI DO PRIMEIRO PAVIMENTO.



CROQUI DO SEGUNDO PAVIMENTO.

FOTO 01



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

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 397

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 05



VISTA DA ÁREA EXTERNA.

FOTO 06



VISTA DAS CONSTRUÇÕES ERGUIDAS SOBRE O TERRENO.

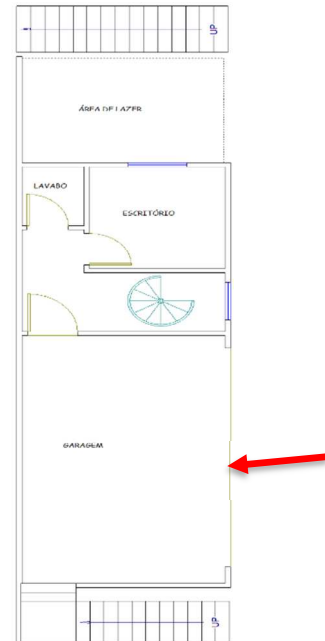
FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.



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



VISTA DA GARAGEM.

FOTO 08

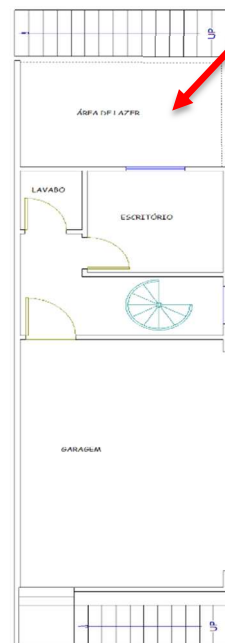
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

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

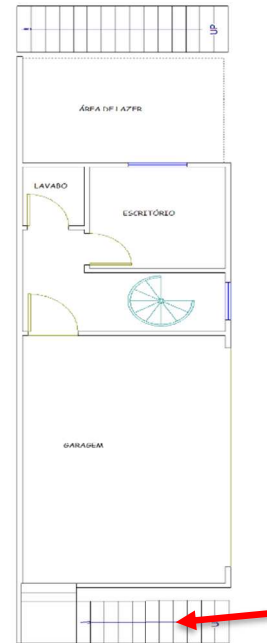


VISTA DA ÁREA DE LAZER.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.



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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO QUINTAL.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

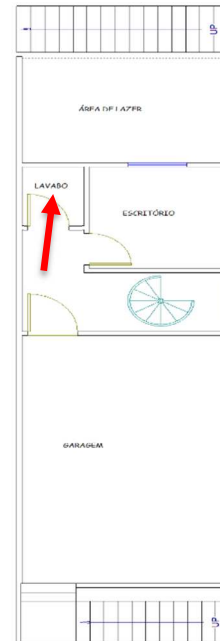
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Textura acrílica.

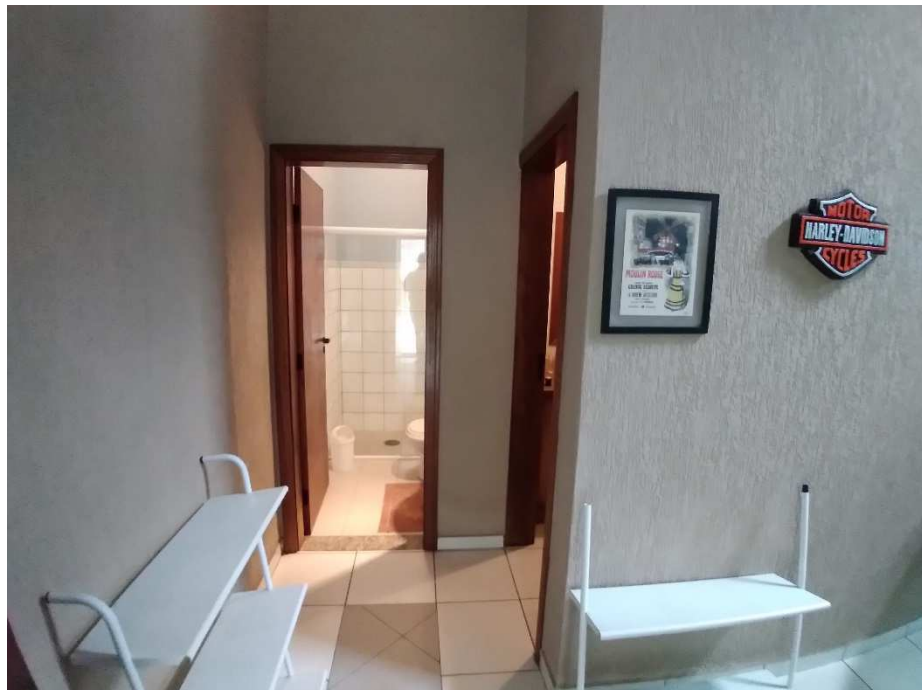
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Vidro.
Folha fixa.



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



VISTA DA ÁREA INTERNA.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

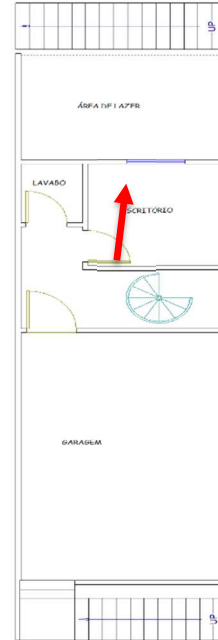
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Vidro.
Basculante.

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



VISTA DO LAVABO.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

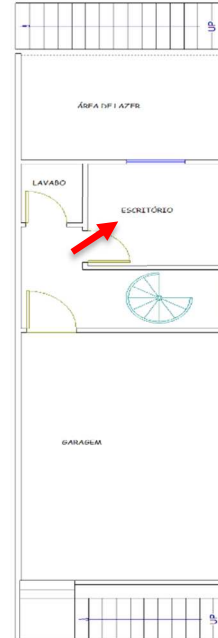
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.
Corrediça.



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



VISTA DO ESCRITÓRIO.

FOTO 13

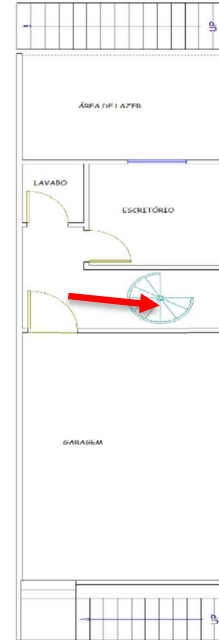
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

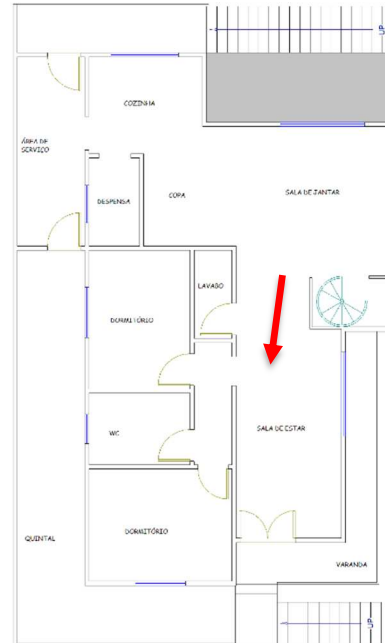
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).

JANELA(S): Madeira com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

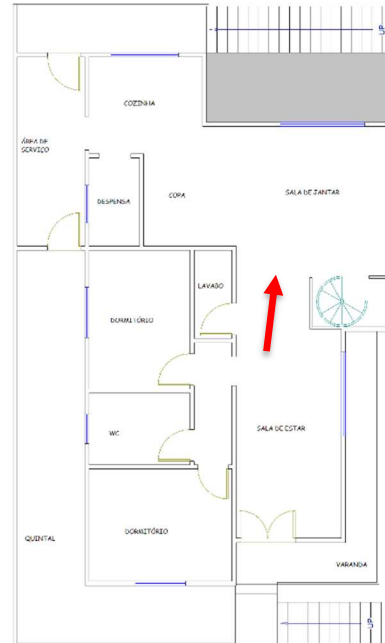
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DA SALA DE JANTAR.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

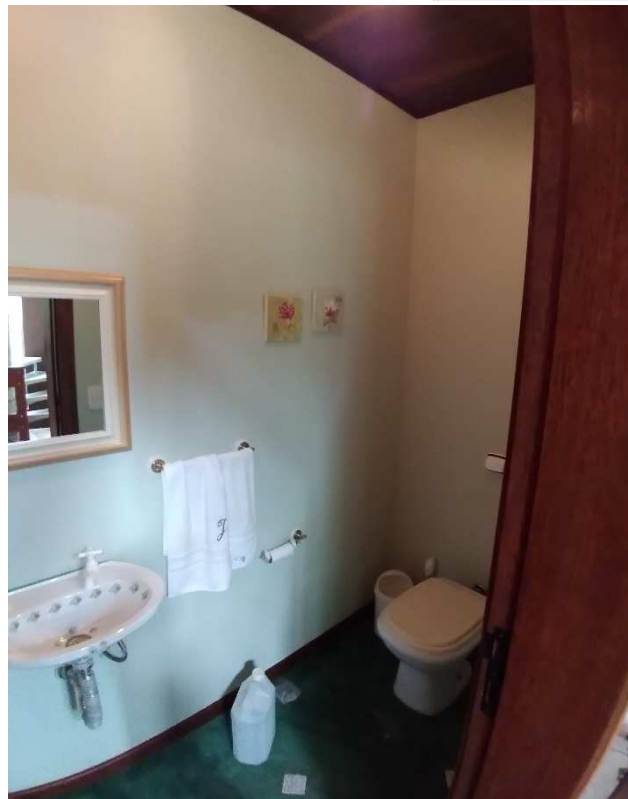
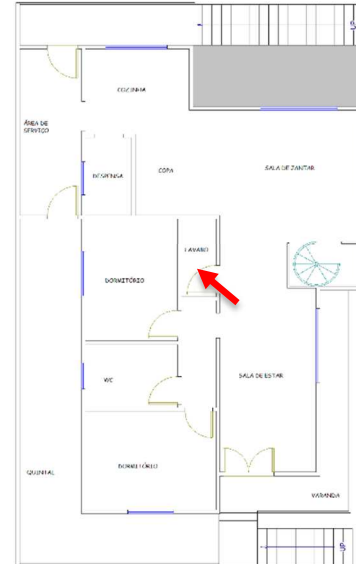
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

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

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



VISTA DO LAVABO.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

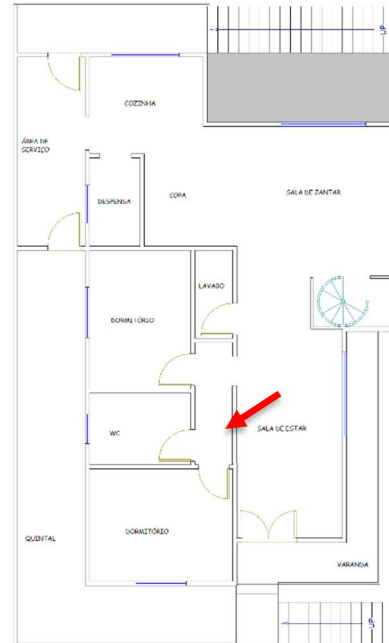
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.

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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

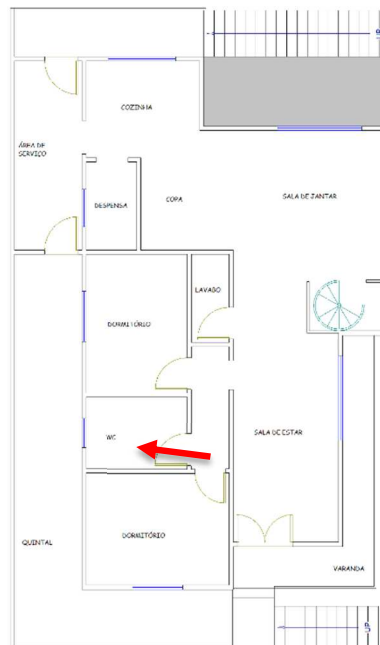
PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.
Projetante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

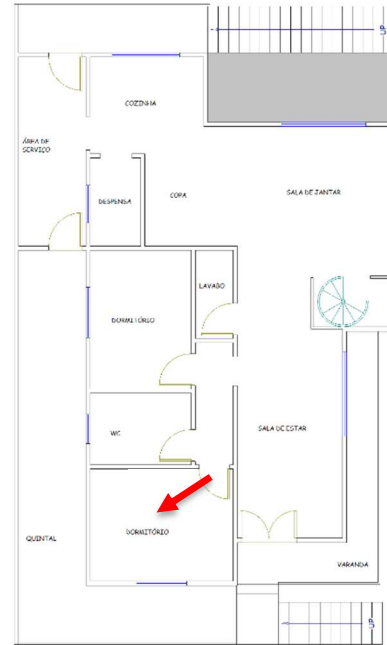
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

FOTO 21

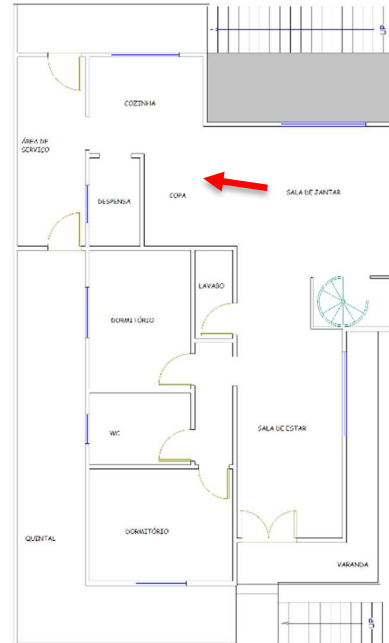
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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



VISTA DA COPA.

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

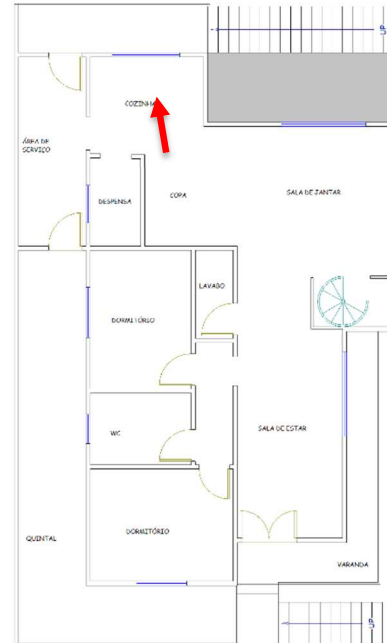
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Vidro.
Corrediça.

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



VISTA DA COZINHA.

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

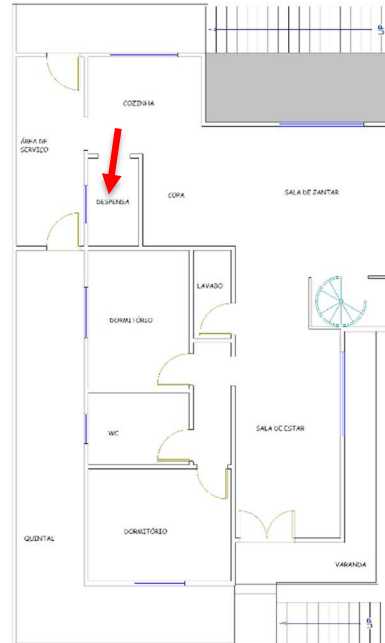
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.
Projetante.

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



VISTA DA DESPENSA.

FOTO 24

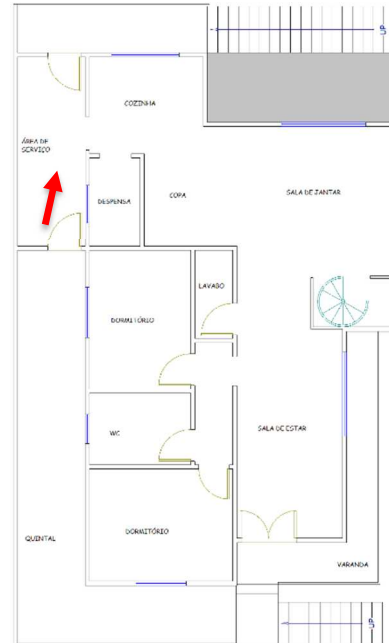
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Aço com vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

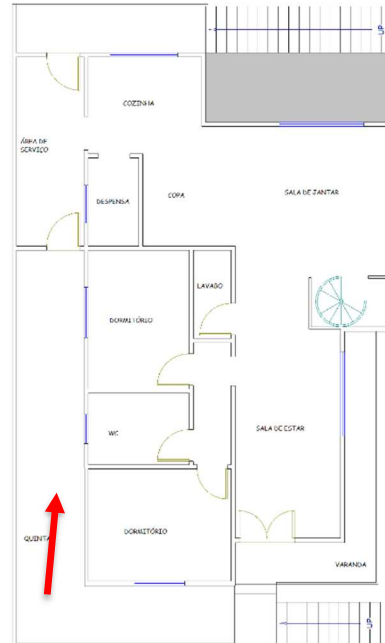
FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

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



VISTA DO QUINTAL.

FOTO 26

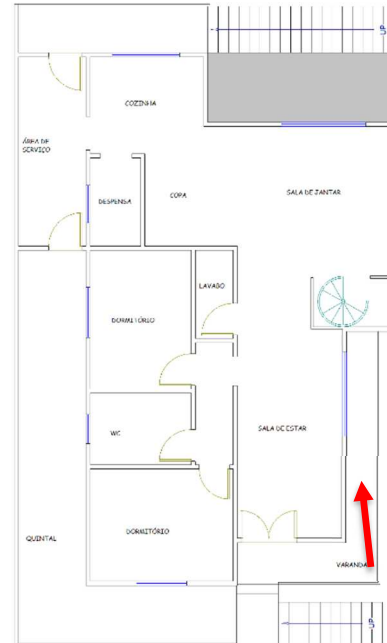
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Textura acrílica.

TETO: Madeira.

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



VISTA DA VARANDA.

FOTO 27

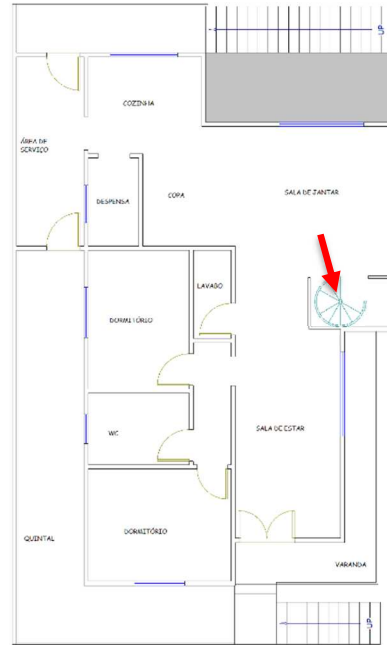
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO.

FOTO 28

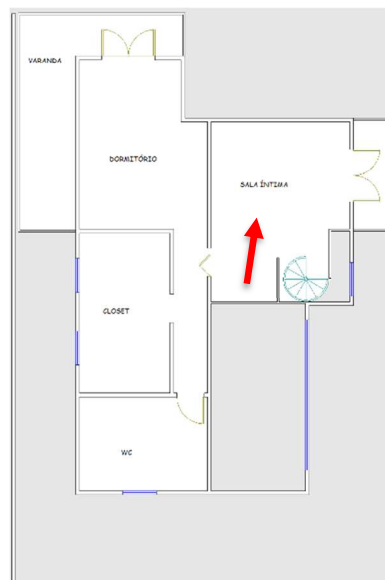
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).



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



VISTA DA SALA ÍNTIMA.

FOTO 29

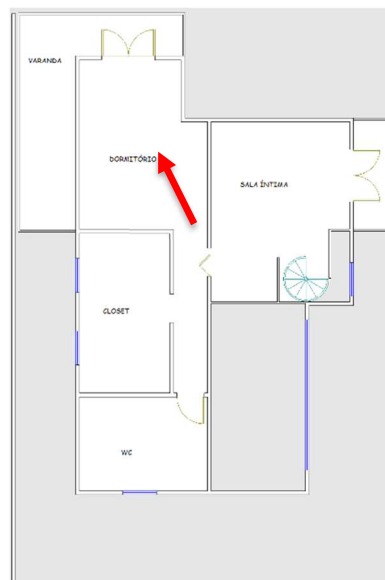
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira.

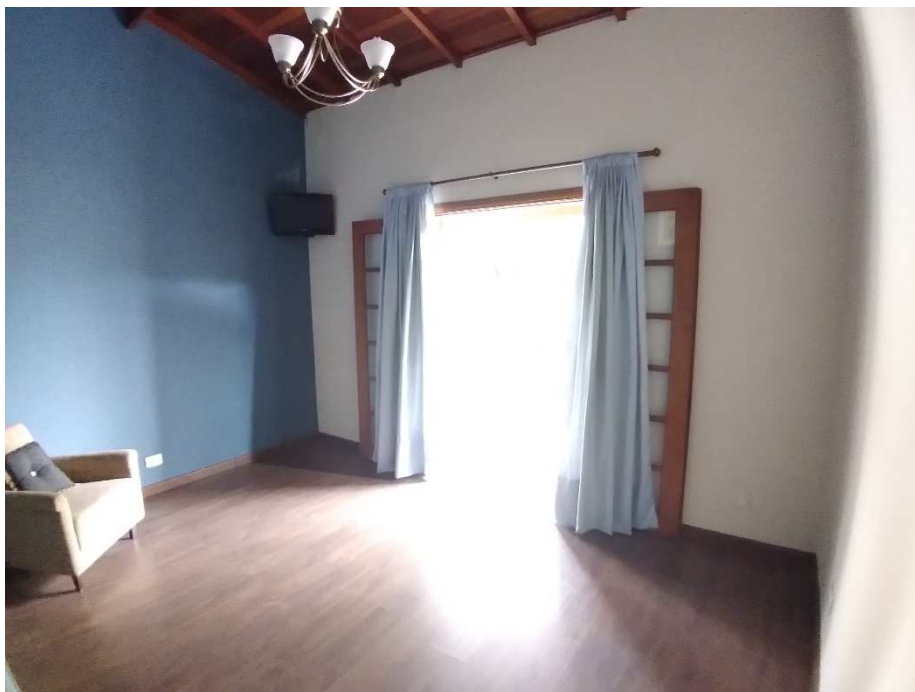
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.

PORTA(S): Madeira com vidro.
Giro de 2 folhas (dobradiças).



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

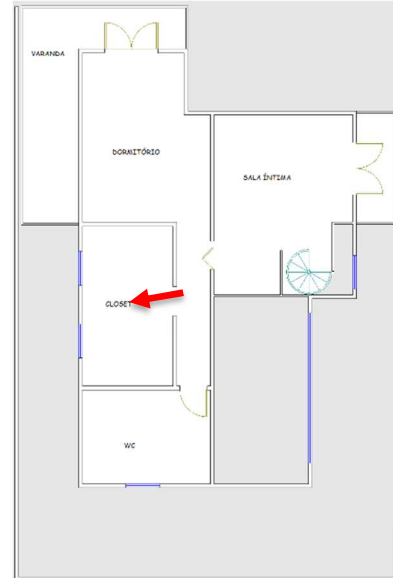


VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Madeira.
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.
TETO: Madeira.
PORTA(S): Madeira.
Sem porta(s).
JANELA(S): Madeira com vidro.
Pivotante vertical central.



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



VISTA DO QUINTAL.

FOTO 31

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

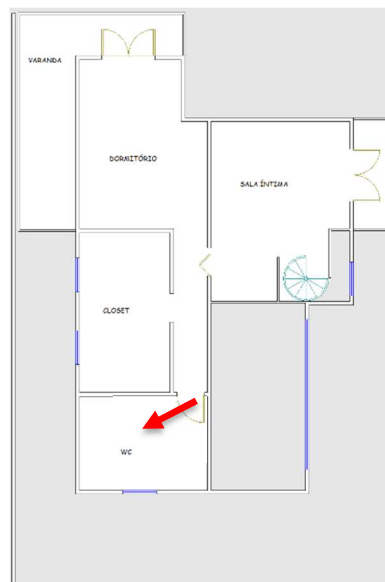
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Gesso.

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

JANELA(S): Madeira com vidro.
Projeteante.

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



VISTA DO QUINTAL.

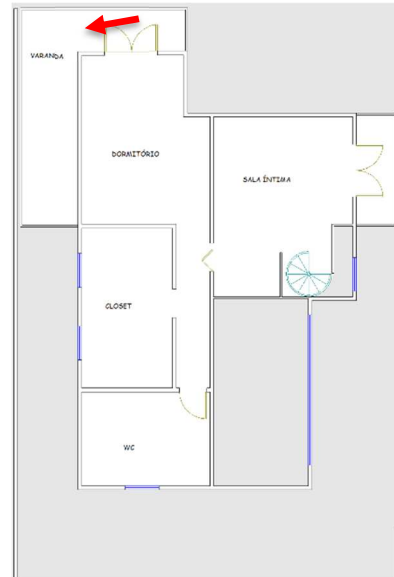
FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Madeira.



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



VISTA DA VARANDA.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

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

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

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

Sendo:

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência característico do Lote (m ²)			Intervalo de áreas (m ²)			
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
8ª Zona Comercial Padrão Médio										
9ª Zona Comercial Padrão Alto										
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	
11ª Zona Galpões										

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas Industriais ou Galpões

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

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

Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

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

Valores unitários

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	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	

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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

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

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

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

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias.

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

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:

$$\text{qm}f = \text{R\$ } 766,52/\text{m}^2 - \text{Data Base: Março/2.021}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 766,52/m² (setecentos e sessenta e seis reais e cinquenta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : MAIRIPORA - SP - 2015			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/03/2021		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda Bicudos			NÚMERO : 830		
COMP.:	BAIRRO : Caraguatá		CIDADE : MAIRIPORA - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	1.300,00	TESTADA - (cf) m	50,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	26,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA : 300,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa médio			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,386	IDADE REAL : 15	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,770
CUSTO BASE (R\$): 1.575,15					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	504.309,47	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.480.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Mirante Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-44854345
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	636,69
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	848,42
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3326
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0006
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,36				

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MAIRIPORA - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/03/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda dos Sabiás NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: SO0278 BAIRRO : Caraguatá CIDADE : MAIRIPORA - 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: 1.213,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,26
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 316,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.575,15
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 711.261,12 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Peloso Empreendimentos
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-22830843
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,11 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,19	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MAIRIPORA - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/03/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda dos Papagaios NÚMERO : 6
COMP.: Ref.: 5338 BAIRRO : Caraguatá CIDADE : MAIRIPORA - 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: 1.300,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 310,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.575,15
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 497.432,53 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sra. Vera TELEFONE : (11)-35303479
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,07 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,19	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MAIRIPORA - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/03/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda dos Pintassilgos NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: 623430 BAIRRO : Caraguatá CIDADE : MAIRIPORA - 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: 1.460,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,20
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 380,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,735 CUSTO BASE (R\$): 1.575,15
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 609.756,00 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Paulo Roberto Leardi
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-29782606
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,01 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,19	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MAIRIPORA - SP - 2015 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/03/2021
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda dos Pintassilgos NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: 4839CI/Ro BAIRRO : Caraguatá CIDADE : MAIRIPORA - 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: 1.330,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 26,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 420,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,802 CUSTO BASE (R\$): 1.575,15
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 735.374,91 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietario
CONTATO : Sr. Ricardo TELEFONE : (11)-992566101
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,06 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,19	

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Mairipora - Caraguatá - Alameda dos Beija Flores

DATA : 03/03/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

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

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	50,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclave de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

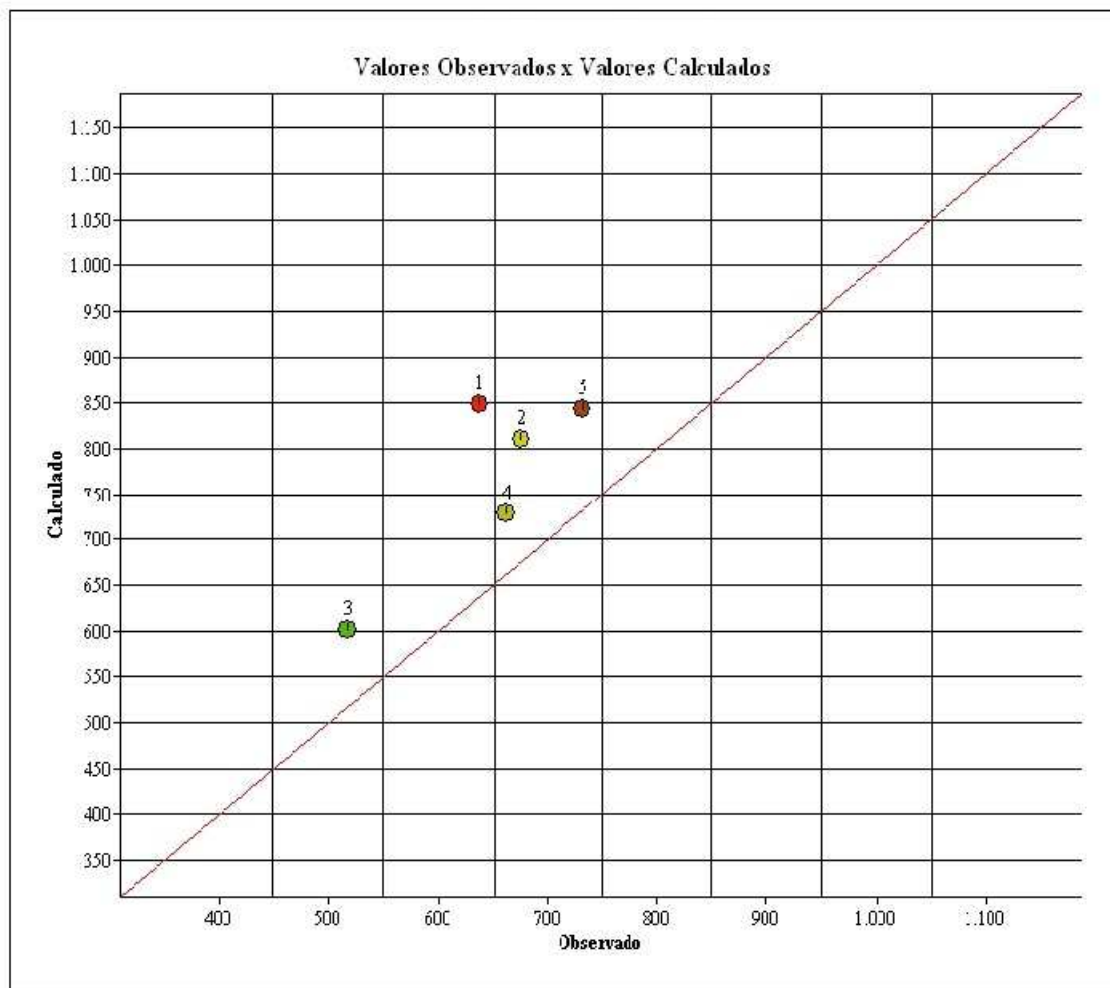
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Bicudos ,830	636,69	848,42	1,3326	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda dos Sabiás ,s/nº	674,97	810,49	1,2008	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda dos Papagaios ,6	517,36	601,65	1,1629	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Alameda dos Pintassilgos ,s/nº	661,13	728,80	1,1024	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Alameda dos Pintassilgos ,s/nº	732,80	843,26	1,1507	1,0002

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	636,69	848,42
2	674,97	810,49
3	517,36	601,65
4	661,13	728,80
5	732,80	843,26

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Alameda dos Beija Flores 320 Caraguatá MAIRIPORA - SP

Data : 03/03/2021

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Modalidade : Venda

Área m² : 1.299,00

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 644,59
Desvio Padrão : 79,42
- 30% : 451,21
+ 30% : 837,96

Coefficiente de Variação : 12,3200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 766,52
Desvio Padrão : 103,85
- 30% : 536,57
+ 30% : 996,48

Coefficiente de Variação : 13,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (RS): 766,52
TESTADA: 0,1000
FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,0700
FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 695,32
INTERVALO MÁXIMO : 837,72

INTERVALO MÍNIMO : 731,07
INTERVALO MÁXIMO : 839,95

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

$A_t = 1.299,00 \text{ m}^2$;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 766,52 /m²;

$F_p = 50,00 \text{ m}$;

$P_e = 25,98 \text{ m}$;

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

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times A_t$$

$$VT = \text{R\$ } 766,52 /\text{m}^2 \times 1.299,00 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{VT = \text{R\$ } 995.709,48}}$$

(Novecentos e noventa e cinco mil, setecentos e nove reais e quarenta e oito centavos)

Data Base: Março/2021

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,386 x R8-N;

$$V_u = 1,386 \times R\$ 1.575,15/m^2 = R\$ 2.183,16/m^2;$$

Área Construída: 231,50 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

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

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 231,50 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.183,16/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 20 anos;

Estado de conservação = Regular;

K = 0,858.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 231,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.183,16/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,858 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{\underline{VB = \text{R\$ } 447.987,92}}$$

**(Quatrocentos e quarenta e sete mil, novecentos e oitenta e sete reais
e noventa e dois centavos)**

Data Base: Março/2021

4.6 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 995.709,48 + R\$ 447.987,92$$

$$VI = R\$ 1.443.697,41$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 1.444.000,00}$$

(Hum milhão, quatrocentos e quarenta e quatro mil reais)

Data Base: Março/2021

V- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, localizado na **Alameda dos Beija-Flores, nº 320, Loteamento Alpes da Cantareira, Caraguatá, Cidade de Mairiporã, Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 14.430, no Primeiro CRI de Mairiporã, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BRÁULIO SÓRIA FILHO**, em face de **JEFFERSON MOURA CAMPOS JUNIOR**, em curso da **5ª VARA CÍVEL - COMARCA DE GUARULHOS - SP, AUTOS Nº 1025302-65.2016.8.26.0224**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.444.000,00

(Hum milhão, quatrocentos e quarenta e quatro mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL

R\$ 722.000,00

(Setecentos e vinte e dois mil reais)

Data Base: Março / 2021

VI- ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 75 (setenta e cinco) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarulhos, 03 de Março de 2.021.


WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 458

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

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

03/03/2021 Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº. 1025302-65.2016.8.26.0224 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Comunicado de vistoria - Processo nº. 1025302-65.2016.8.26.0224 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

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

Para: advocacialupo@advocacialupo.adv.br

Data: terça-feira, 1 de dezembro de 2020 16:33 BRT

São Paulo, 07 de dezembro de 2020.

Prezada,

Dra. Anna Rosa Lupo

Tel.: (11) 2475.7111 / 2475.7112 / 2408-2008

E-mail: advocacialupo@advocacialupo.adv.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 1025302-65.2016.8.26.0224

5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Bráulio Sória Filho

Requerido: Jefferson Moura Campos Junior

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **07 de dezembro de 2020, às 9:00hs.**, no imóvel em questão situado na **Alameda dos Beija Flores, 320, Caraguatá, Mairiporã - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

1/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

03/03/2021 Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº: 1025302-65.2016.8.26.0224 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

OBSERVAÇÕES:

- 1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.
- 2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:
 - Ø Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
 - Ø Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
 - Ø Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
 - Ø Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

03/03/2021 Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº: 1025302-65.2016.8.26.0224 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

Comunicado de vistoria - Processo nº: 1025302-65.2016.8.26.0224 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

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

Para: simone@prc.adv.br

Data: terça-feira, 1 de dezembro de 2020 16:33 BRT

São Paulo, 07 de dezembro de 2020.

Prezada,

Dra. Simone Maria Montesello Gabriel

Tel.: (11) 2408-2008

E-mail: simone@prc.adv.br

Ref.: Vistoria.

Processo nº: 1025302-65.2016.8.26.0224

5ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - SP

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Bráulio Sória Filho

Requerido: Jefferson Moura Campos Junior

Atendendo ao disposto no §2º do artigo 466, do Novo Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **07 de dezembro de 2020, às 9:00hs.**, no imóvel em questão situado na **Alameda dos Beija Flores, 320, Caraguatá, Mairiporã - SP**, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

1/2

Avaliações e Perícias de Engenharia

03/03/2021

Yahoo Mail - Comunicado de vistoria - Processo nº: 1025302-65.2016.8.26.0224 *FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA*

OBSERVAÇÕES:

- 1) A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.
- 2) Tendo em vista que estamos vivendo uma pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o ato de vistoria:
 - Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
 - Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
 - Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
 - Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

2/2