

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

PROCESSO: 0024445-27.2009.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da AÇÃO MONITÓRIA - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA proposta por CENTRO DE GESTÃO DE MEIOS DE PAGAMENTO S/A em face de IR E VIR TRANSPORTES LTDA. E OUTROS, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



MEMBRO TITULAR
IBAPE/SP Nº 1.166

332
L

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à parcela ideal correspondente a 2/3 do imóvel situado na Avenida Dom Pedro II, nº 2.613 – Bairro Campestre – Santo André – SP, objeto da Matrícula nº 12.384 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André (fls. 312 / 316 dos autos), penhorada conforme Termo de fls. 294 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente..”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor da parte ideal do imóvel será determinado para o mês de outubro de 2019.

R

A vistoria foi realizada no dia 11 de outubro p.p. às 10:00 h, tendo sido o patrono do Autor e o Réu comunicados antecipadamente (anexo I).

O imóvel avaliando localiza-se na Avenida Dom Pedro II, nº 2.613 - Bairro Campestre - Santo André - SP, conforme indicado no mapa abaixo.



II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se no Bairro Campestre, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista residencial /comercial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

II.3. TERRENO

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e sua topografia acompanha a declividade natural do logradouro. Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Como consta na Matrícula nº 12.384 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, apresenta as seguintes descrição e confrontações :

"... A casa sob nº 2.613 à Avenida D. Pedro II e seu respectivo terreno constituído de parte do lote nº 01 da quadra nº 46, situado no Bairro Utinga, nesta cidade, medindo 3,50ms de frente para a referida Avenida, por 21,50ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, ou seja 3,50ms, com área de 75,25ms² mais ou menos, e confina do lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida com o prédio nº 2.609, do lado esquerdo com o prédio 2.615, ambos da mesma avenida pertencente a Malka Biderman e outros e nos fundos também com Malka Biderman e outros..."

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação residencial composta por 2 (dois) pavimentos: térreo e inferior.

Por ocasião da vistoria agendada o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do imóvel foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria e cobertura de telhas de fibrocimento assentadas sobre estrutura de madeira.

De acordo com a Certidão Valor Venal emitida pela Prefeitura de Santo André (Anexo II do presente laudo), o imóvel possui área construída de $103,00 \text{ m}^2$.

O imóvel aparenta ter sofrido reformas em épocas distintas, apresentando idade média de 25 anos e quanto ao seu estado de conservação, encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-na na classificação "Casas Padrão Médio" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



1 - Vista da Avenida Dom Pedro II



2323

344
X

2 - Vista da Avenida Dom Pedro II



2

345
2

3 – Vista do Imóvel



2

346
L

4 – Abrigo coberto para autos



R

4 - Porção superior



8

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, os métodos utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

- Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• MÉTODO INVOLUTIVO:

- Baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas com base em preços obtidos em pesquisas; considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; prevê margem de lucro líquido ao empreendedor, despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis ao projeto, à execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• MÉTODO EVOLUTIVO:

- Aquele que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. A composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Esta metodologia pode ser aplicada no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes ao avaliando, impedindo a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:

- Identifica o custo de reedição de benfeitorias por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsoletismo funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:

- Determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

- Aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, receitas provenientes da exploração e a taxa desconto a ser utilizada.



No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados, como explicitado no item 8.2.1.4.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.



- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 50% referentes a terreno e 50% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes na publicação no relatório de Planta de Valores.
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002" e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007.
- f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002".
- g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando					
Endereço: Avenida Dom Pedro II, 2.613			Área Construída (m²): 103	Dorm. 3	Área Terreno (m²): 75
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,56	Idade: 25 anos	Estado de Conservação: D Entre reg. e nec. de rep simples		FOC: 0,757	

Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Rua Maria Ortiz, 500			Valor : R\$ 572.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Erogh Imóveis - (11) 3705-2123			Área Construída (m²): 128		Dorm.: 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,386	Idade: 30 anos	Conservação: E Nec de rep simples	FOC: 0,655		

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Rua Maria Ortiz, 712			Valor : R\$ 650.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Vieira de Carvalho Imóveis - (11) 4436-0400			Área Construída (m²): 172		Dorm. 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,386	Idade: 35 anos	Conservação: E Nec de rep simplea	FOC: 0,610		

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Porto Carrero, 720			Valor : R\$ 450.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Katrina Consultoria - (11) 98206 - 3122			Área Construída (m²): 106,000	Dorm. 2	
Sector:	Quadra:	IF:	Tipo:	Padrão:	
		1,00	Casa	Médio	
Fator Padrão: 1,386	Idade: 45 anos	Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,509	

Elemento Comparativo nº 4					
Endereço: Avenida Dom Pedro II, 1396			Valor : R\$ 510.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Proativa Consultoria Imobiliária - (11) 4435-5555			Área Construída (m²): 97	Dorm. 3	
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,386	Idade: 35 anos	Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,610	

Elemento Comparativo nº 5					
Endereço:	Av. Dom Pedro II, 1.953			Valor:	R\$ 600.000,00
Fonte:	Hoffman Imóveis - (11) 4228 - 7222			Área Construída (m²):	130
Setor:	Quadra:	IF:	1,00	Tipo:	Casa
Fator Padrão:	Idade:	Conservação:	D	Padrão:	Médio
1,386	25 anos	Entre reg. e nec. de rep simples		FOC:	0,757

Elemento Comparativo nº 6					
Endereço:	Avenida Dom Pedro II, viz. 3477			Valor:	R\$ 640.000,00
Fonte:	Proativa Consultoria Imobiliária - (11) 4435-5555			Área Construída (m²):	177
Setor:	Quadra:	IF:	1,00	Tipo:	Casa
Fator Padrão:	Idade:	Conservação:	E	Padrão:	Médio
1,386	30 anos	Nec de rep simples		FOC:	0,655

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

Dados										
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Homog	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %C x (I) x F	K = F x J
1	572.000,00	128	4.468,75	0,900	4.021,88	Médio	1,386	1,126	252,46	4.274,33
2	650.000,00	172	3.779,07	0,900	3.401,16	Médio	1,386	1,126	213,49	3.614,66
3	450.000,00	106	4.245,28	0,900	3.820,75	Médio	1,386	1,126	239,83	4.060,59
4	510.000,00	97	5.257,73	0,900	4.731,96	Médio	1,386	1,126	297,03	5.028,99
5	600.000,00	130	4.615,38	0,900	4.153,85	Médio	1,386	1,126	260,74	4.414,59
6	640.000,00	177	3.615,82	0,900	3.254,24	Médio	1,386	1,126	204,27	3.458,51

Elem. Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %con x (O-1) x F	Q = F x P	R	S = If.aval/R	T = %T x (S-1) x F	U = F x T
1	30	E	0,655	1,156	313,15	4.335,03	1,00	1,000	0,00	4.021,88
2	35	E	0,610	1,241	409,81	3.810,98	1,00	1,000	0,00	3.401,16
3	45	E	0,509	1,487	930,79	4.751,55	1,00	1,000	0,00	3.820,75
4	35	E	0,610	1,241	570,16	5.302,12	1,00	1,000	0,00	4.731,96
5	25	D	0,757	1,000	0,00	4.153,85	1,00	1,000	0,00	4.153,85
6	30	E	0,655	1,156	253,38	3.507,62	1,00	1,000	0,00	3.254,24

RESULTADOS OBTIDOS

Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	4.021,88	4.021,88	4.274,33	4.335,03	4.274,33	4.335,03	4.587,48	4.587,48
2	3.401,16	3.401,16	3.614,66	3.810,98	3.614,66	3.810,98	4.024,47	4.024,47
3	3.820,75	3.820,75	4.060,59	4.751,55	4.060,59	4.751,55	4.991,38	4.991,38
4	4.731,96	4.731,96	5.028,99	5.302,12	5.028,99	5.302,12	5.599,15	5.599,15
5	4.153,85	4.153,85	4.414,59	4.153,85	4.414,59	4.153,85	4.414,59	4.414,59
6	3.254,24	3.254,24	3.458,51	3.507,62	3.458,51	3.507,62	3.711,89	3.711,89

Média (R\$/m²)	3.897,31	3.897,31	4.141,94	4.310,19	4.141,94	4.310,19	4.554,83	4.554,83
Desvio Pad.	316,70	316,70	336,58	471,31	336,58	471,31	485,63	485,63
Coef.Variação.	8,13	8,13	8,13	10,93	8,13	10,93	10,66	10,66
Inter.Conf(80%)	366,81	366,81	389,84	545,89	389,84	545,89	562,48	562,48
Interv. Inf.	3.530,49	3.530,49	3.752,10	3.764,30	3.752,10	3.764,30	3.992,35	3.992,35
Interv. Sup.	4.264,12	4.264,12	4.531,78	4.856,08	4.531,78	4.856,08	5.117,31	5.117,31
Amplitude	17,20	17,20	17,20	22,48	17,20	22,48	21,98	21,98
Lim. Sup. (+30%)	5.066,50	5.066,50	5.384,52	5.603,25	5.384,52	5.603,25	5.921,27	5.921,27
Lim. Inf. (+30%)	2.728,11	2.728,11	2.899,36	3.017,13	2.899,36	3.017,13	3.188,38	3.188,38

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 4.141,94 / \text{m}^2 \text{ (outubro/2019)}$$

expressão: O valor do imóvel em pauta será dado pela seguinte

$$VI = S \times q, \text{ onde :}$$

VI = Valor do imóvel

S = área construída do imóvel = 103,00 m²

q = valor unitário = R\$ 4.141,94 /m²

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI = 103,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.141,94 /\text{m}^2$$

VI = R\$ 426.619,00 ou, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 427.000,00 \text{ (outubro/2019)}$$

III.3. VALOR DA PARCELA IDEAL

A parcela ideal penhorada correspondente a 2/3 (dois terços)
do imóvel equivale a:

$$VPI = VI \times 2/3 = R\$ 427.000,00 \times 2/3$$

$$VPI = R\$ 284.667,00, \text{ ou em números redondos;}$$

$$VPI = R\$ 285.000,00 \text{ (outubro/2019)}$$



V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para outubro de 2019, da parcela ideal penhorada correspondente a 2/3 (ou 66,66%) do imóvel situado na Avenida Dom Pedro II, nº 2.613 – Bairro Campestre – Santo André – SP, objeto da Matrícula nº 12.384 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André (fls. 312 / 316 dos autos), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VPI = R\$ 285.000,00 (outubro/2019)



VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 23 (vinte e três) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanham 2 (dois) Anexos:

Anexo I – Aviso de Vistoria

Anexo II – Certidão Valor Venal

São Paulo, 21 de outubro de 2019.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPÉ
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

AVISO
DE
VISTORIA



361
R
RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

Perícias

De: Perícias
Enviado em: terça-feira, 17 de setembro de 2019 09:20
Para: 'leandrofonseca@fonsecaeromao.adv.br'
Assunto: Aviso de vistoria - Proc. 0005110-22.2009.28.26.0565

Ref. :AÇÃO MONITÓRIA
Centro de Gestão de Meios de Pagamento S/A x
IR e VIR Transportes Ltda. e outros
Proc. 0005110-22.2009.28.26.0565 – 3ª Vara Cível São Caetano do Sul

Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência e considerando o que dispõe os artigos 474 e 466, §2º, do Novo Código de Processo Civil, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada no imóvel situado na Avenida Dom Pedro II, nº 2.613 – Campestre – Santo André - SP, terá início no próximo dia 11 de outubro a partir das 10:00 hs.

Atenciosamente,

RODRIGO SALTON LEITES
rodrigosaltonleites@dsl.eng.br
Tel (11) 3872-2020
Cel (11) 99234-9783

Rua Itapicu
18º andar
São Paulo -
CEP 0500

Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o Meio Ambiente.

Esta mensagem, incluindo seus anexos, possui caráter confidencial e/ou privilegiado. Se você não for o destinatário ou a autoridade a receber esta mensagem, não usar, copiar, divulgar ou tomar qualquer decisão baseada nas informações nela contidas. Se você recebeu esta mensagem por engano, queira retorná-la ao remetente e apagá-la de seus arquivos. O uso não autorizado desta mensagem ou a sua replicação ou disseminação é expressamente proibido e passível de ações judiciais cabíveis.



361
R
RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

Perícias

De: Perícias
Enviado em: terça-feira, 17 de setembro de 2019 09:20
Para: 'leandrofonseca@fonsecaeromao.adv.br'
Assunto: Aviso de vistoria - Proc. 0005110-22.2009.28.26.0565

Ref. :AÇÃO MONITÓRIA
Centro de Gestão de Meios de Pagamento S/A x
IR e VIR Transportes Ltda. e outros
Proc. 0005110-22.2009.28.26.0565 – 3ª Vara Cível São Caetano do Sul

Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência e considerando o que dispõe os artigos 474 e 466, §2º, do Novo Código de Processo Civil, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada no imóvel situado na Avenida Dom Pedro II, nº 2.613 – Campestre – Santo André - SP, terá início no próximo dia 11 de outubro a partir das 10:00 hs.

Atenciosamente,

RODRIGO SALTON LEITES

rodrigosaltonleites@dsl.eng.br
Tel (11) 3872-2020
Cel (11) 99234-9763

Rua Itapicu
18º andar
São Paulo,
CEP 05500

✉ Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o Meio Ambiente.

Esta mensagem, incluindo seus anexos, possui caráter confidencial e/ou privilegiado. Se você não for o destinatário ou a autoridade a receber esta mensagem, não usar, copiar, divulgar ou tomar qualquer decisão baseada nas informações nela contidas. Se você recebeu esta mensagem por engano, queira retorná-la ao remetente e apagá-la de seus arquivos. O uso não autorizado ou a disseminação desta mensagem ou parte dela é expressamente proibido e passível de ações judiciais cabíveis.

R

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE

R

363
R
RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 2170806
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70000000118COe18100919

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 01.040.043, DE PROPRIEDADE DE WAGNER LEMES DE OLIVEIRA, CONSTITUÍDO PELO LOTE DIV DA QUADRA 46 LOTEAMENTO BR UTINGA SITUADO A AVENIDA DOM PEDRO II, 2613 SANTO ANDRÉ 09080-111 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE OUTUBRO DE 2019.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	75,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	103,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	11.824,13	47.631,15
VALOR VENAL PRÉDIO	33.188,69	133.694,01
VALOR VENAL TOTAL	45.012,82	181.325,16

FMP EM 2019 = R\$ 4,0283

SANTO ANDRÉ, 18 DE OUTUBRO DE 2019

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 09:18:16