

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

O EXMO.SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª. VARA CIVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 1012781-05-2021-8-26- 26 0001.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULOS EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE = CONDOMÍNIO KING ALBERT.

REQUERIDO = WALFRIDO DE CARVALHO CONSTRUTORA E COMERCIAL LTDA.

**CARLOS ALBERTO FRANCESCATO**, Engenheiro, CREA 0601143205, nomeado PERITO JUDICIAL, no Processo nº 1012781-05-2021-8-26- 26 0001, na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULOS EXTRAJUDICIAL , movida por CONDOMÍNIO KING ALBERT, contra WALFRIDO DE CARVALHO CONSTRUTORA E COMERCIAL LTDA , vem respeitosamente a V Excia, após concluir seus estudos, diligências no imóvel localizado na Rua Borges, nº 842, Apto. 34, Condomínio King Albert, Bairro da Parada Inglesa, e vistorias apresentar seu:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO:

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 02 de Julho de 2.024.

**CARLOS ALBERTO FRANCESCATO.**

**CREA: 0601143205**

**CPF 013 783 738-04**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## RESUMO

Trata-se de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial . no Processo nº 1012781-05-2021-8-26- 26 0001, movida por **CONDOMÍNIO KING ALBERT**, contra **WALFRIDO DE CARVALHO CONSTRUTORA E COMERCIAL LTDA.**, do imóvel, localizado na Rua Borges, nº 842 Apartamento, 34 – Condomínio King Alberto, Bairro da Parada Inglesa, Cidade de São Paulo – SP.

**Valor Mercado do imóvel**

**R\$ 333.800,00 ( trezentos e trinta e três mil e oitocentos reais).**

**Data Base Julho de 2.024.**



**VISTA FRONTAL DO CONDOMÍNIO KING ALBERT.**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O objetivo do presente Laudo é a determinar o valor atual de um imóvel de uso Residencial, localizado na Rua Borge, nº 842, Apto. 34, Edifício KING ALBERT, nos termos dos Autos de Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, Processo **1012781-05-2021-8-26- 26 000**, movida **CONDOMÍNIO KING ALBERT**, contra **WALFRIDO DE CARVALHO CONSTRUTORA E COMERCIAL LTDA**.

Não havendo acordo foi deferida a perícia judicial sendo nomeado, este signatário para exercer as funções de Perito Oficial do MM. Juiz, o signatário do presente Laudo Pericial, no Processo acima.

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## II- VISTORIA:

Este signatário esteve no local, primeiramente no dia 13/06/2024 as 8,30 horas, sendo a Vistoria efetuada juntamente com Sr. Jaílton Luciano, com **RG 458-807-750-3**, funcionário do Condomínio King Albert, sendo que não indicação de Assistentes no Processo.

Verificamos que se trata de um Apartamento, desocupado, em Regular Estado de Conservação. Trata-se de um apartamento de Padrão Construtivo Médio, com as seguintes características:

De acordo com vistoria, vimos que é um Apartamento com 02 ( dois) dormitórios, sala em dois ambientes, cozinha, área de serviços e 1 (uma) vaga para autos.

Em termos de acabamentos internos podemos dizer que possui os seguintes:

Pisos: Lajotas cerâmicas em Regular Estado de Conservação.

Paredes: Pintura a base de Látex, azulejos brancos nas áreas frias.

Forro: Gesso na cor branca e laje.

Esquadrias: Alumínio nas janelas e Madeiras nas portas internas.

Instalações Elétricas: Necessita de Reparos. CORTADA.

Instalações Hidráulicas: Necessita de Reparos – CORTADA..

Área Útil = 46,667 m<sup>2</sup>. (matrícula nº 251.539 do 15º CRI de São Paulo.)

Área Comum = 30,273 m<sup>2</sup> (matrícula nº 251.59 do 15º CRI de São Paulo.)

Área Total= 76,940 m<sup>2</sup> (matrícula nº251.539 do 15º CRI de São Paulo

Fração Ideal de Terreno= 2,70397 %.

Idade Aparente: 10 anos “E” Necessitando de Reparos Simples.

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO



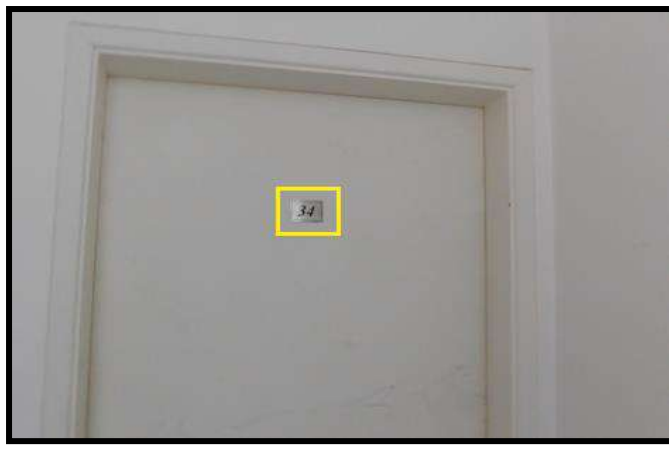
**CONDOMÍNIO KING ALBERT.VISTA FRONTAL.**



**RUA ATILIO PIFER Nº 271 SALA 72 CEP 02516-000 CASA VERDE TEL 3951 6378 CEL 9 9973 5194  
E-mail = exataval@gmail.com**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO FRANCESCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 08:55, sob o número WSAN24703040255. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012781-05.2021.8.26.0001 e código 7tejpwxX.

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO



**HALL DO 3º PAVIMENTO E ACESSO AO PAVIMENTO.**



**COZINHA E ÁREA DE SERVIÇOS PIA E TANQUE SEM TORNEIRAS.**



**SALA DE ESTAR EM 2 AMBIENTES E SEM ESPELHOS NAS TOMADAS.**

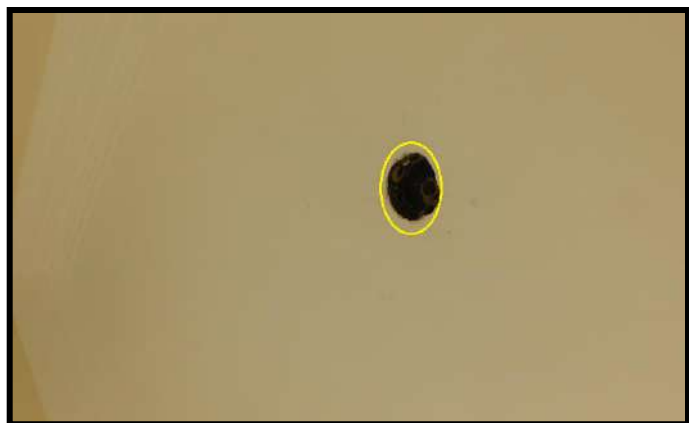
**BANHO SOCIAL, SEM ESPELHO DE TOMADA E SEM TAMPA DO VASO SANITÁRIO.**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO



**QUARTO 1 S/EXPELHOS**

**QUARTO 2 S/ESPELHOS.**



**TETO DO QUARTO 1**

**SITUAÇÃO DA COZINHA.**



**SITUAÇÃO DA ÁREA DE SERVIÇOS.**

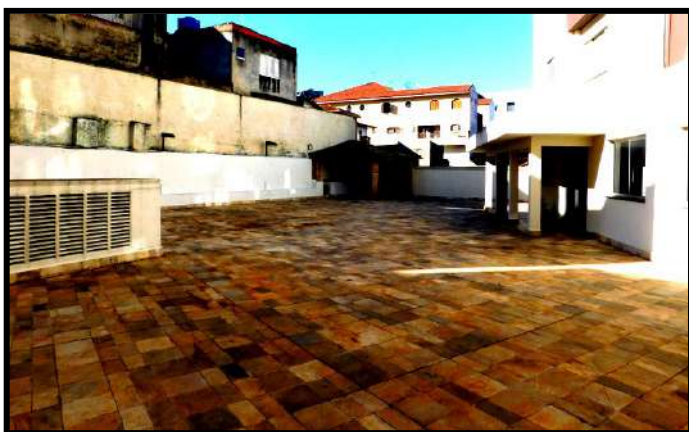
# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO



## SALÕES DE GINÁSTICA E JOGOS.



## SALÃO DE FESTAS.



## VISTA EXTERNA E CHURRASQUEIRA.

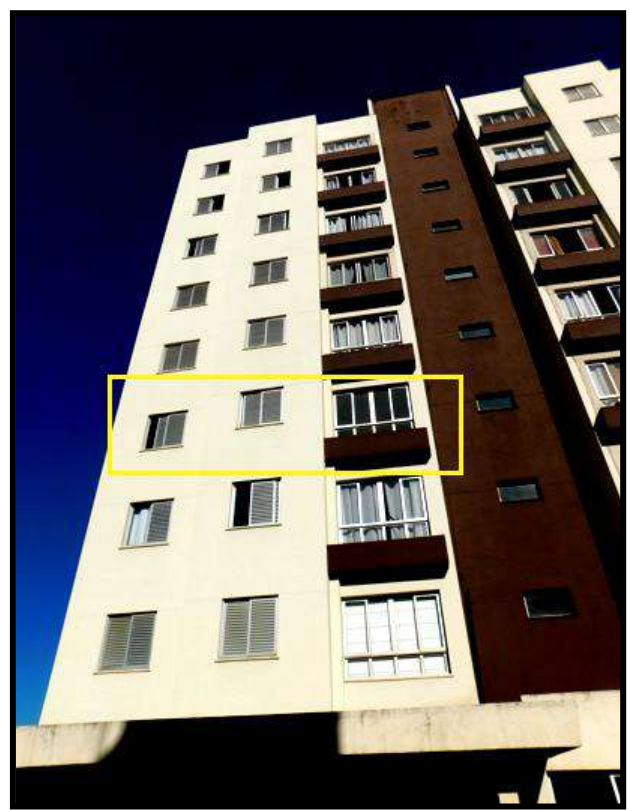
RUA ATILIO PIFER N° 271 SALA 72 CEP 02516-000 CASA VERDE TEL 3951 6378 CEL 9 9973 5194  
E-mail = exataval@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO FRANCESCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 08:55, sob o número WSA24703040255. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012781-05.2021.8.26.0001 e código 7tejpwXA.

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO



VISTA POSTERIOR DO APTO 34.



RUA ATILIO PIFER N° 271 SALA 72 CEP 02516-000 CASA VERDE TEL 3951 6378 CEL 9 9973 5194  
E-mail = exataval@gmail.com

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## PADRAO CONSTRUTIVO:

Será considerado com Padrão Construtivo Médio, de acordo com a classificação da Tabela do Ibape  
**“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS “Classe 1 APARTAMENTOS  
 ITEM 1.1.3 PADRÃO MÉDIO.**

+-



**ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS**

**1.1.3 PADRÃO MÉDIO**

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.





Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
	Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583

Para avaliação será considerado o Intervalo de valores de: **4,568 – 5,075 – 5,583.**  
 Sendo considerado Valor de **5,00.**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

“E” NECESSTANDO DE REPAROS SIMPLES.

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## IDADE APARENTE E VIDA ÚTIL REMANESCENTE.

De acordo com a Reforma Geral e conservação das unidades estimamos uma Idade Aparente de 10 anos e Vida Referencial e 60 anos. conforme tabela abaixo:

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		Sem elevador	70	20%	

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## DEPRECIÇÃO DO IMÓVEL

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.  
**“E”NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES.”**

### Depreciação de Edificações/Benfeitorias

Método da Linha Reta
Método de Ross - Heidecke
Método de Kuentzle

**FATOR DE CONSERVAÇÃO**  
(Depreciação - Método de Ross - Heidecke)

**1) Dados da Edificação/Benfeitoria:**

Idade Real do avaliando (Ia).....(anos):

Vida útil total do avaliando (Na).....(anos):

**2) Para o estado da construção, selecione uma das opções:**

Novo ( C = 0,00% )

Entre Novo e Regular ( C = 0,32% )

Regular ( C = 2,52% )

Entre Regular e Reparos Simples ( C = 8,09% )

Reparos Simples ( C = 18,10% )

Entre Reparos Simples e Importantes ( C = 33,20% )

Reparos Importantes ( C = 52,60% )

Entre Reparos Importantes e Sem Valor ( C = 75,20% )

K para o avaliando ( Ross-Heidecke ).....:

Fator de depreciação (Fa) em relação à benfeitoria nova.....:

Calcular
Limpar
Sair

**FOC = 0,739.**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## IV. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO. PARADA INGLESA.

**Parada Inglesa** é um [bairro](#) da [Zona Nordeste de São Paulo](#). O bairro integra o distrito do [Tucuruvi](#), portanto está na [subprefeitura de Santana-Tucuruvi](#), região cada vez mais valorizada pelo desenvolvimento imobiliário e comercial das últimas décadas. Uma área que combina o contato com a natureza ao prazer de morar próximo a uma grande estrutura de comércio e serviços. Possui uma estação de Metrô, a [Parada Inglesa](#), que fica na [Linha 1-Azul](#).

Parada Inglesa é, de forma geral, residencial. Construtoras têm feito prédios voltados a classe média-alta. De comércio, destacam-se supermercados, farmácias, padarias e muitos restaurantes e bares, principalmente aqueles localizados na [Avenida Luiz Dumont Villares](#) (chamada também de "Avenida Nova"), uma das mais conhecidas vias da zona norte.

A proximidade dos bairros de [Santana](#), [Jardim São Paulo](#), [Jardim Franca](#) e [Tucuruvi](#) conhecidos pela presença de importantes áreas verdes da capital, faz da Parada Inglesa um dos lugares mais completos e bem localizados da região norte da capital paulista. Edifícios de alto padrão têm dado uma característica ímpar ao local, que também oferece diversas opções de lazer como o [SESC Santana](#) e ruas calmas e bem arborizadas. Também está perto de uma das maiores bibliotecas públicas da capital, a [Biblioteca de São Paulo](#), construída no antigo prédio do [Carandiru](#). Uma ótima opção de lazer para a família.

E como a mobilidade faz parte da história da Parada Inglesa, o bairro tem um terminal de ônibus com várias linhas disponíveis integrado a estação de metrô garantindo facilidade para quem não quer tirar o carro da garagem todos os dias. A região é cortada pela famosa avenida Luiz Dumont Villares, que permite deslocamento rápido para o centro da cidade. Também está próxima à avenida Nova Cantareira, uma das principais vias da [Zona Norte](#).



# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## 1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Borges, n° 842, quadra formada pelo logradouro e Ruas Anajatena, Cruz de Malta e Ladário, Bairro da Parada Inglesa, Cidade e Estado de São Paulo, conforme indicado no mapa a seguir e cadastrado na Planta Genérica de Valores como sendo: **CONTRIBUINTE 068-380-0100-4**.



A reprodução do mapa da cidade, imagem digital do “Google Earth”.,

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
Cadastro do Imóvel: 068.380.0100-4			
Local do Imóvel: R BORGES, 842 - AP 34 COND KING ALBERT CEP 02247-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana.			
Endereço para entrega da notificação: R BORGES, 842 - AP 34 COND KING ALBERT CEP 02247-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.080	Testada (m):	30.45
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0.0270
Área total (m²):	1.080		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	77	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	845	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2015		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.357,00		
- da construção:	2.291,00		

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## 1.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.

<b>Tipo de Uso:</b>	<b>Predominantemente – Residencial.</b>
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	<b>Maior Ocupação de Residências Unifamiliares, de Médio Padrão Construtivo.</b>
<b>Densidade de Ocupação:</b>	<b>Média ocupação.</b>
<b>Padrão Econômico:</b>	<b>Médio.</b>



**DETALHE DA REGIÃO NO ENTORNO.**



**RUA ATILIO PIFER N° 271 SALA 72 CEP 02516-000 CASA VERDE TEL 3951 6378 CEL 9 9973 5194  
E-mail = exataval@gmail.com**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO



## PLANTA DE QUADRA OFICIAL DA PMSF.

Nº da Dívida	Nº do Registro	Exercício	Tipo de débito	Valor	Encargos	Notificação	Situação	Posição
530.666.9/23-0	00026577064	2016	IPTU	426,23	1.742,00	1	Ajuizado	Em Aberto
530.666.9/23-0	00029577359	2017	IPTU	3.248,40	0,00	1	Ajuizado	Em Aberto
530.666.9/23-0	00031984904	2018	IPTU	2.320,86	0,00	1	Ajuizado	Em Aberto
530.666.9/23-0	00034071161	2019	IPTU	3.141,34	0,00	1	Ajuizado	Em Aberto
530.666.9/23-0	00038371043	2020	IPTU	2.800,06	0,00	1	Ajuizado	Em Aberto
530.666.9/23-0	00043431042	2021	IPTU	2.547,16	0,00	1	Ajuizado	Em Aberto
	00047802323	2022	IPTU	2.322,94	232,20	1	Não Ajuizado	Em Aberto
	00058731762	2023	IPTU	2.108,83	210,88	1	Não Ajuizado	Envio comunicado de Negativação

Descrição	Valor
Dívidas não ajuizadas	4.426,17
Dívidas ajuizadas	10.053,07
Encargos	2.184,00
<b>Valor total de dívidas em aberto</b>	<b>R\$ 22.267,23</b>

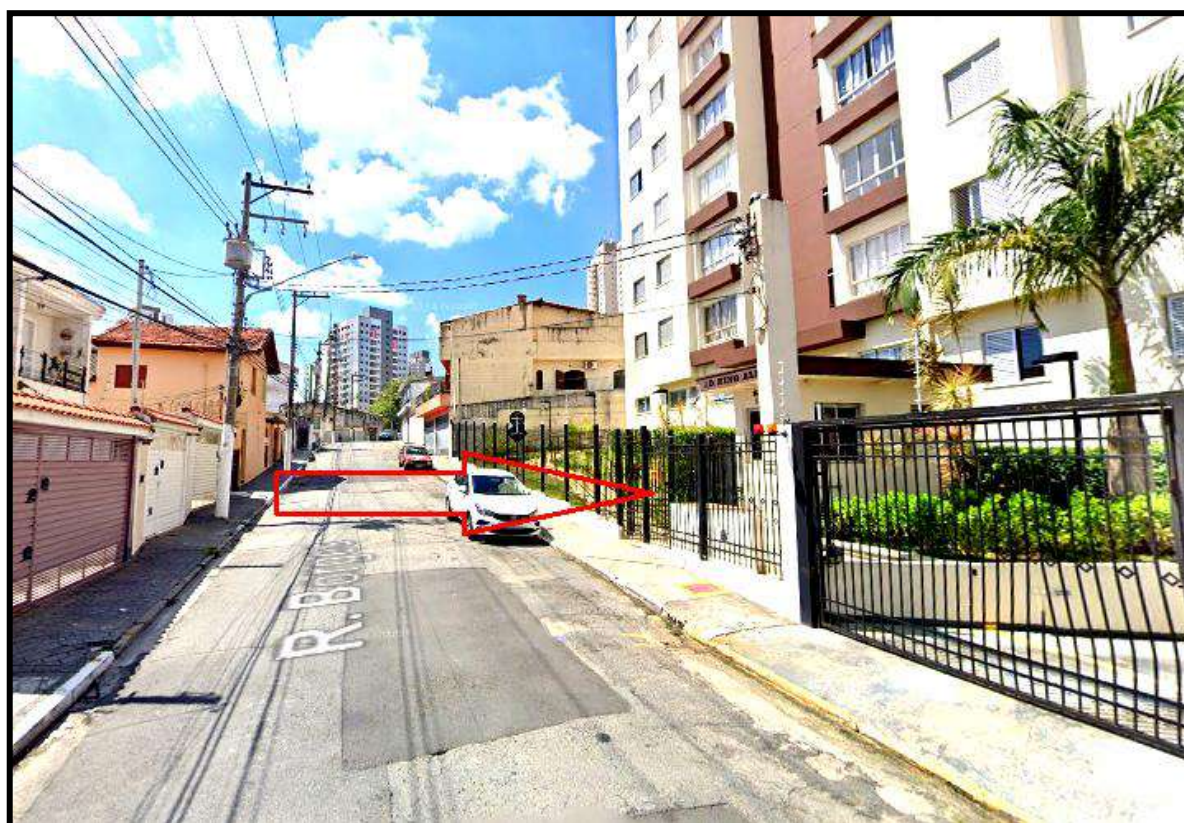
## DÉBITO EM IPTU DESDE 2.016.

R\$ 22.267,23 ( vinte e dois mil e duzentos e sessenta e sete reais e vinte e três centavos).

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## 1.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL:

<b>Denominação:</b>	Rua Borges.
<b>Tipo:</b>	Rua de Âmbito Local.
<b>Quantidade de Pistas:</b>	1 pista com mão simples no entorno.
<b>Mãos de Direção:</b>	Dupla
<b>Pavimentação:</b>	Asfalto
<b>Traçado:</b>	Retilíneo
<b>Perfil:</b>	Aclive leve.

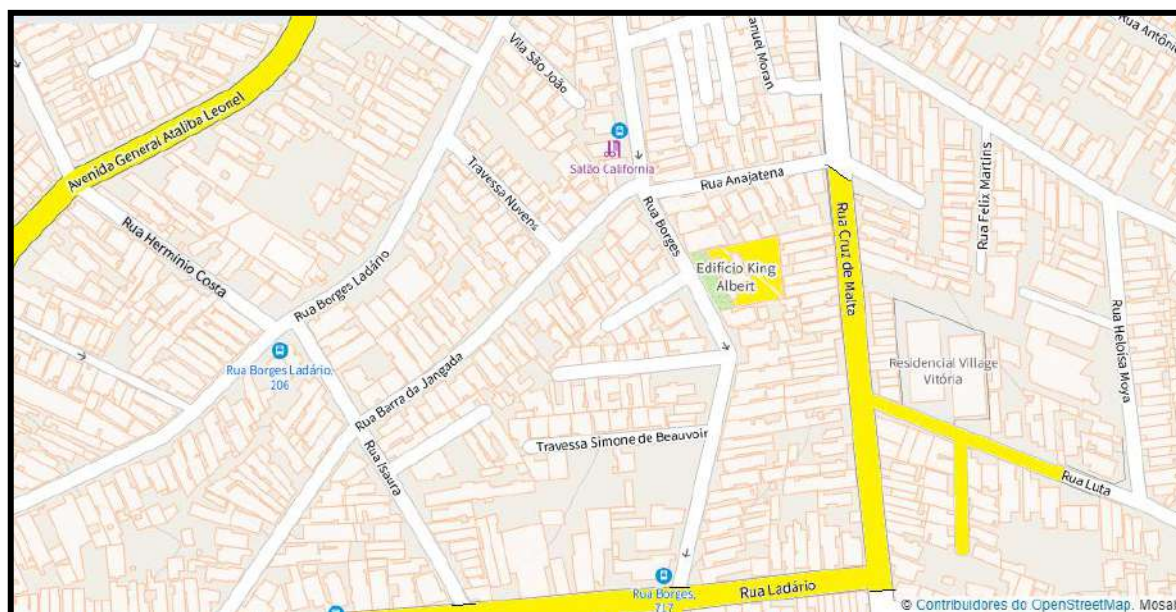


**RUA BORGES NO ENTORNO IMÓVEL NO DETALHE EM VERMELHO.**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## 1.4. ACESSIBILIDADE VIÁRIA

<b>Configuração da Malha Viária:</b>	<b>Não ortogonal</b>
<b>Principais Vias de Circulação Local:</b>	Avenidas Ataliba Leonel, Cruz de Malta e Ladário.
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Média
<b>Nível de Escoamento:</b>	Regular.



**DETALHE DOS LOGRADOUROS .DESTAQUE EM AMARELO IMÓVEL AVALIANDO.**

### 1-5 TRANSPORTES COLETIVOS.

**Tipos:** Rodoviário Ônibus e Metro Linha Azul .

### 1.6 MELHORAMENTOS PUBLICOS.

**O local é servido por todos os melhoramentos públicos da região.**

### **1. NORMAS TÉCNICAS**

Foram adotados os métodos recomendados pela NBR-14.653-II ABNT recomendações do IBAPE.

Nas Avaliações os métodos dividem-se em: Diretos (aqueles que definem o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados) e indiretos (aqueles que definem o valor através de processos e cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o evolutivo, ou outros).

No caso específico desta avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” para a obtenção dos valores de Mercado, pôr ser o mais aconselhado para este caso, segundo as preconizações da NBR 14.653-II.

Este método consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de Venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda têm valor igual, ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições por fórmulas próprias

### **2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS.**

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte da solicitante, apresentamos uma síntese da metodologia básica contida nas normas da ABNT.

Os métodos classificam-se em dois grupos, diretos e indiretos, podendo ser em determinadas circunstâncias, conjugados.

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

Os diretos subdividem-se em:

- Comparativo;
- Custo;

Os indiretos em:

- Da renda;
- Evolutivo;
- Residual;

## **2.1. MÉTODO COMPARATIVO.**

Consiste na determinação do valor de um bem pela sua comparação direta com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, e admitindo-se que todos os que produzem os mesmos rendimentos têm valor igual ou guardam entre si proporcionalidade linear.

## **2.2. MÉTODO DO CUSTO (EVOLUTIVO).**

Consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir do valor de terreno e somá-lo ao da benfeitoria (construção), mais os custos diretos e indiretos, e assim acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

## **2.3. MÉTODO DA RENDA.**

Aquele em que o valor do bem ou de suas partes constituintes é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista. A operação é feita como se o valor fosse aplicado no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## 2.4. MÉTODO INVOLUTIVO.

Geralmente utilizado para a avaliação de glebas suscetíveis de urbanização, cuja vocação é marcadamente industrial, consistindo na apuração de receita total auferida com a venda de todas as unidades que correspondem ao seu máximo e mais eficiente aproveitamento, e deduzindo-se todos os gastos diretos e indiretos envolvidos na execução do empreendimento, assim como os lucros respectivos, e evoluindo até o custo inicial do bem cujo valor se deseja determinar.

## 2.5. MÉTODO RESIDUAL.

Consiste na apuração do valor de um determinado bem ao qual se integra o componente avaliando, apurando-se o valor desse último pela sucessiva dedução dos valores de todos os outros componentes, assim como de seus respectivos encargos, gastos, lucros e outros itens ou despesas pertinentes.

## 2.6. VISTORIA.

Exame circunstanciado de um bem, objetivando a sua descrição minuciosa e a sua respectiva avaliação.

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## 3. CRITÉRIO ADOTADO.

Após a apreciação da metodologia básica, pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

No presente caso adotaremos o “Método Comparativo pelas Características”, para as definições do Valor de Mercado do Imóvel.

### 3-1. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO

O nível de fundamentação está diretamente relacionado com o cálculo do trabalho como sendo de Precisão III e Fundamentação II.

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## 3-2. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as necessidades do solicitante, no presente laudo definimos o Valor de Mercado é a seguinte:

O “Real Valor de Mercado” pode ser definido como: “(...) o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo, estar obrigado a comprar. Em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## 3 . AVALIAÇÃO

O valor do imóvel, será obtido através do Método Comparativo Pelas Características, considerando a situação do imóvel junto a Rua Borges, nº 842, Apartamento 34, Condomínio King Albert, Bairro da Parada Inglesa.

O valor unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins, identificamos elementos comparativos válidos de acordo com as "Normas".

"Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc."

O valor do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel matriz, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando, de acordo com NBR-14.653-II.

Foram analisados, 06 (seis) elementos comparativos de terrenos, pertencentes à mesma região geo. -econômica do imóvel avaliando, e resultou em um valor unitário para o imóvel residencial, nas proximidades da Rua Borges, Bairro da Parada Inglesa, de acordo com a pesquisa a seguir:

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## TRATAMENTO POR FATORES

### Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

### Fator localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência deles. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região

No presente caso serão utilizados os seguintes parâmetros:

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

#### I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

## II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
De 70% a 40%	0,95	Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

### Fatores relativos à Topografia:

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Situação paradigma: terreno plano .....	1,00
Caído para os fundos até 5% .....	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10% .....	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20% .....	0,80
Caído para os fundos mais de 20% .....	0,70
Em aclave até 10% .....	0,95
Em aclave até 20% .....	0,90
Em aclave acima de 20% .....	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00m.....	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m.....	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m .....	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m.....	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m .....	0,90

**Não utilizado.**

## ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

### Fatores relativos à consistência do terreno:

A existência de água aflora-te no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente podem ser considerados como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

a) Situação paradigma: terreno seco .....	1,00
b) Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.....	0,90
c) Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.....	0,70
d) Terreno permanentemente alagado.....	0,60

No caso igual a 1,00 Terreno Seco. **Não utilizado.**

Foram consideradas ainda para efeito de avaliação, as seguintes variáveis:

### VARÍAVES.

As Variáveis para a obtenção do valor unitário do de locação e venda do Imóvel foram:

**Área Útil = 46,67 m<sup>2</sup> (Matrícula).**

Variável quantitativa quanto maior a área menor o valor unitário básico /m<sup>2</sup>.

**Idade Aparente =**

Variável qualitativa, quanto maior a idade aparente menor o valor unitário.

**Considerado 10 anos.**

**Estado de Conservação:**

**Considerado como "E" Necessitando de Reparos Simples..**

**Padrão de Acabamento** = Variável Proxy que define que quanto melhor o padrão de acabamento, maior o unitário – Índices – Valores de Edificações de Imóveis – IBAPE; SP.

**Considerado como sendo Padrão Médio, com o** Intervalo de valores de:

**4,568 – 5,075 – 5,583.**

**Sendo considerado Valor de 4,60 IBAPE-**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## Outras Variáveis:

**Índice Local** = Aferido no Local: 4.966.

**Densidade de Edificação Local** = Prédios e Residências: Média = 0,80.

**Fator Comercial** = Comercio em Geral = Médio = 0,80.

**Nível Econômico de Moradores:** Médio = 0,80

## CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Dimensões e Características			
Área Útil:	<b>46,67</b>	Padrão:	Superior.
Área Total:	76,94	Idade Aparente:	<b>10 Anos C</b>
Dependências:	Quartos	2	Vaga
	Sala	1	Cozinha
			Nota Padrão: <b>4,60</b>
			<b>0,739</b>



# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## VALOR DO APARTAMENTO.


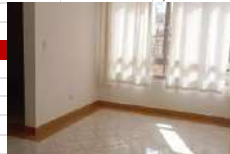
IMÓVEL AVALIANDO					
<b>Informações Básicas</b>					
Endereço:	RUA BORGES, 42				
Tipo:	APTO. 34				
Bairro:	PARADA INGLESA	Cidade:	S.PAULO	Uso	Residencial
Setor:	068-	Quadra:	380	Estado:	SP
				Lote:	0100-4
Data:	02/07/2024			Cotacão:	1,000
<b>Dimensões e Características</b>					
Área Útil:	46,67	Padrão:	Médio	Nota Padrão:	4,60
Área Total:	76,94	Idade Aparente:	10 Anos C		0,739
Dependências:	Quartos 2		Vaga 1		
	Sala 1		Cozinha 1		
<b>OBSERVAÇÕES:</b>					
<b>PARAMÊTROS DE LOCALIZAÇÃO.</b>					
Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Água:	sim	11	Gás:	sim	1
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97
Dens. Edificação:	média	0,80	Índice Fiscal:		
Fator Comercial:	médio	0,80	N. Econômico:	médio	0,80
			Índice Fiscal:		4966
			CodLog.		
<b>PARÂMETROS GERAIS</b>					
Unitário:	ÚTIL		Parcela Construção:		50%
Parcela Terreno:	50%		Fator Oferta:		0,90
Peso Vagas:	40%		Fator Esquina:		1,00
<b>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>					
Unitário Saneado:	6.502,51	F.Vagas:	1,10		
Área:	46,67				
Unitário Final:	7.152,76	Valor Médio:		R\$	333.798
		Valor Arred.		R\$	333.800

**VT= R\$ 333.800,00 ( trezentos e trinta e três mil e oitocentos mil reais).**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

COMPARATIVO 1					COMPARATIVO 2						
<b>Informações Básicas</b>					<b>Informações Básicas</b>						
Endereço:	RUA BORGES 8° REF A-MARCIO609035				Endereço:	AV.MAESTO ELIAS LOBO,778 25° REF N2VLB1					
Uso:	Residencial				Uso:	Residencial					
Bairro:	Tucuruvi	Cidade:	S.paulo	Estado:	S.Paulo	Bairro:	Tucuruvi	Cidade:	S.paulo		
Setor:		Quadra:		Índice Fiscal		Setor:		Quadra:	Índice Fiscal		
Preço:	R\$ 335.000,00		R\$ 335.000,00		Preço:	R\$ 385.000,00		R\$ 385.000,00			
Situacao:	OFERTA	Data:	02/07/2024	Cotacao:	1,000	Situacao:	OFERTA	Data:	02/07/2024		
Informante:	MARCIO			Telefone:	97202-4304	Informante:	COA IMÓVEIS		Telefone:	94500-6741	
<b>Dimensões e Características</b>					<b>Dimensões e Características</b>						
Área Útil:	47,00	Padrão:	Médio	Nota Padrão:	4,6	Área Útil :	43,00	Padrão:	Médio	Nota Padrão:	4,6
Área Total:	75,00	Idade Aparente:	10 Anos C	Depreciação:	0,74	Área Total:	80,00	Idade Aparente:	5 Anos c	Depreciação:	0,93
Dependências:			vagas: 1			Dependências:			vagas: 1		
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-paraiso-zona-sul-sao-paulo-cc">https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-paraiso-zona-sul-sao-paulo-cc</a>				Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-g">https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-com-g</a>					
<b>Parâmetros de Localização</b>					<b>Parâmetros de Localização</b>						
Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2	Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5	Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4	Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2	Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Água:	sim	11	Gás:	Sim	1	Água:	sim	11	Gás:	Sim	1
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97	Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97
Dens. Edificação:	média	0,80	N. Econômico:	médio	0,80	Dens. Edificação:	média	0,80	N. Econômico:	médio	0,80
Fator Comercial:	médio	0,80	<b>ÍNDICE FISCAL:</b>		<b>4966</b>	Fator Comercial:	médio	0,80	<b>ÍNDICE FISCAL:</b>		<b>4704</b>
<b>Fatores de Cálculo</b>					<b>Fatores de Cálculo</b>						
Unitário:	7.127,66	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90	Unitário:	8.953,49	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90
F.Transposição:	1,00	Fpc:	1,00	Fi:	1,00	F.Transposição:	1,03	Fpc:	1,00	Fi:	0,90
F.Vagas:	0,91					F.Vagas:	0,90				
<b>UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: 5.837,55</b>					<b>UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: 6.722,91</b>						
											
5.837,55					6.722,91						

## COMPARATIVOS 1 A 4.

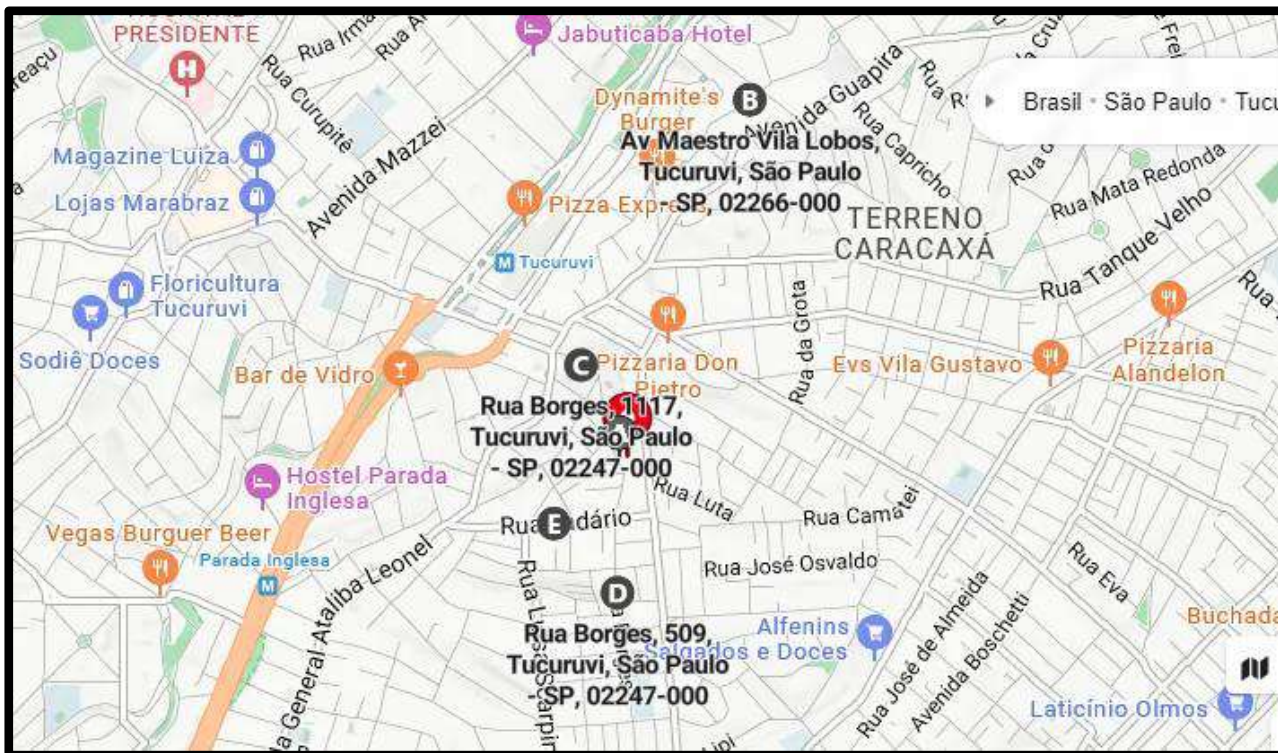
COMPARATIVO 3					COMPARATIVO 4						
<b>Informações Básicas</b>					<b>Informações Básicas</b>						
Endereço:	RUA BORGES N°1117 REF REO524839				Endereço:	RUA BORGES 509 REF 391390_Hyllo					
Uso:	Residencial				Uso:	Residencial					
Bairro:	Tucuruvi	Cidade:	S.paulo	Estado:	S.Paulo	Bairro:	Tucuruvi	Cidade:	S.paulo		
Setor:		Quadra:		Índice Fiscal		Setor:		Quadra:	Índice Fiscal		
Preço:	R\$ 590.000,00		R\$ 590.000,00		Preço:	R\$ 290.000,00		R\$ 290.000,00			
Situacao:	OFERTA	Data:	02/07/2024	Cotacao:	1,000	Situacao:	OFERTA	Data:	02/07/2024		
Informante:	LOPES IMÓVEIS			Telefone:	9 5850-6111	Informante:	EQUIPE AGUIA		Telefone:	9 8347-4119	
<b>Dimensões e Características</b>					<b>Dimensões e Características</b>						
Área Útil :	54,00	Padrão:	Médio	Nota Padrão:	5,5	Área Útil:	49,00	Padrão:	Médio	Nota Padrão:	4
Área Total:	85,00	Idade Aparente:	5 ANOS C	Depreciação:	0,93	Área Total:	80,00	Idade Aparente:	20 ANOS E	Depreciação:	0,64
Dependências:			vagas: 2			Dependências:			vagas: 1		
Observações:	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sa">https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-jardim-paulista-zona-sul-sa</a>				Observações:						
<b>Parâmetros de Localização</b>					<b>Parâmetros de Localização</b>						
Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2	Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5	Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4	Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2	Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Água:	sim	11	Gás:	Sim	1	Água:	sim	11	Gás:	Sim	1
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97	Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97
Dens. Edificação:	média	0,80	N. Econômico:	médio	0,80	Dens. Edificação:	média	0,80	N. Econômico:	médio	0,80
Fator Comercial:	médio	0,80	<b>ÍNDICE FISCAL:</b>		<b>2760</b>	Fator Comercial:	médio	0,80	<b>ÍNDICE FISCAL:</b>		<b>0</b>
<b>Fatores de Cálculo</b>					<b>Fatores de Cálculo</b>						
Unitário:	10.925,93	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90	Unitário:	5.918,37	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,90
F.Transposição:	1,03	Fpc:	0,92	Fi:	0,90	F.Transposição:	1,00	Fpc:	1,08	Fi:	1,08
F.Vagas:	0,90					F.Vagas:	0,91				
<b>UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: 7.547,63</b>					<b>UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: 5.653,71</b>						
											
7.547,63					5.653,71						

RUA ATILIO PIFER N° 271 SALA 72 CEP 02516-000 CASA VERDE TEL 3951 6378 CEL 9 9973 5194  
E-mail = exataval@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO FRANCESCATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/07/2024 às 08:55 , sob o número WSPAN24703040255 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012781-05.2021.8.26.0001 e código 7tejpwXA



# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO



CROQUI DOS COMPARATIVOS.

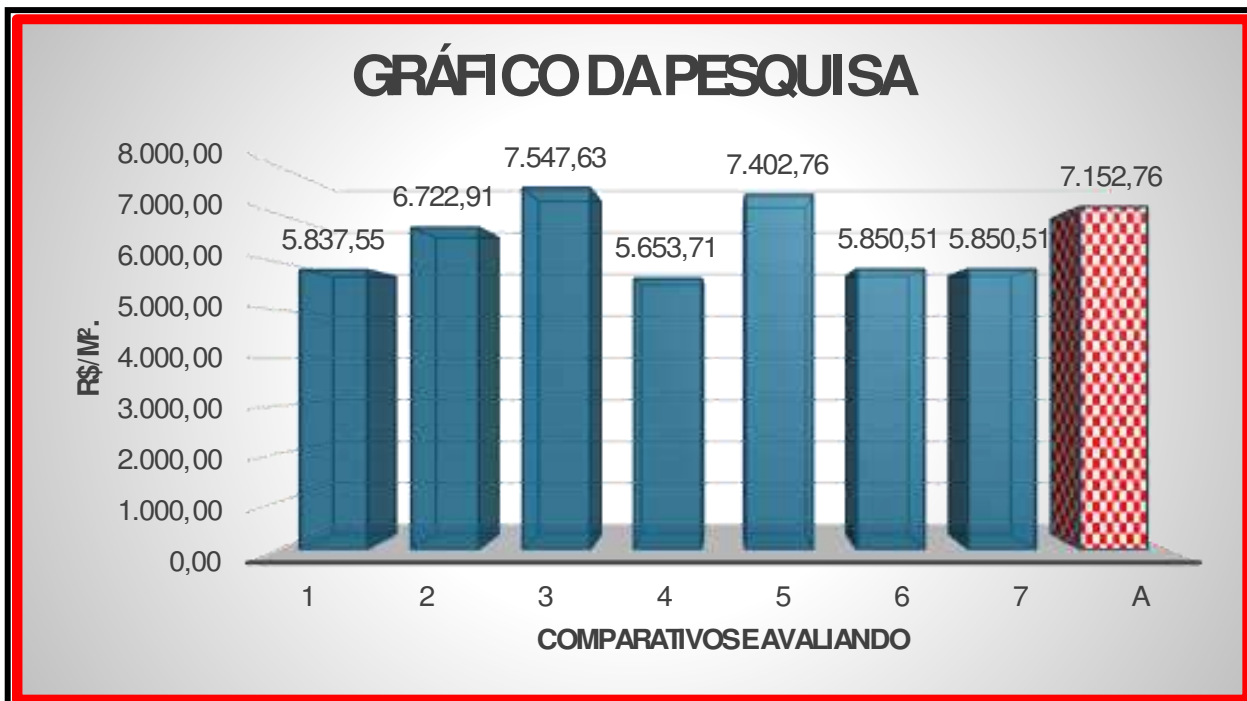


GRÁFICO DA PESQUISA.

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## VII-VALORES FINAIS

Portanto pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação do Imóvel localizado junto a Rua Borges, nº842, Apto 34, no Condomínio King Albert, Bairro da Parada Inglesa, Cidade e Estado de São Paulo

**PROCESSO N° 1012781-05-2021 - 8-26- 26 0001.**

**AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.**

**REQUERENTE = CONDOMÍNIO KING ALBERT.**

**REQUERIDO =WALFRIDO DE CARVALHO CONSTRUTURA E COMERCIAL LTDA.**

## VALOR MERCADO DO IMÓVEL.

**VI= R\$ 333.8000,00 (trezentos e trinta e três mil e oitocentos reais)**

**Data Base = Julho de 2.024..**

**CARLOS ALBERTO FRANCESCATO**  
**ENGº CIVIL - CREA Nº 0601143205/ D**

**CPF 013-783-738/04.**

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO  
  
ENG. CIVIL CREA 0601143205

ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

**VIII RESPOSTAS AOS QUESITOS**

**A REQUERENTE E O REQUERIDO NÃO FORMULARAM QUESITOS E NÃO INDICARAM ASSISTENTES TÉCNICOS.**

**CARLOS ALBERTO FRANCESCATO**  
**ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 0601143205/ D**

**CPF 013-783-738/04.**

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO  
  
ENG. CIVIL CREA 0601143205

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## IX. CONCLUSÃO.

Após análise efetuada, concluímos que o valor atual do Apartamento nº 34, localizado no Edifício Condomínio King Albert,, situado na Rua Borges, nº 842, Bairro da Parada Inglesa, Cidade de São Paulo Estado de São Paulo, possui valor atual de = R\$ 333.800,00 (trezentos e trinta e três mil e oitocentos reais), considerados este trabalho para a data base de Julho de 2.024.

**CARLOS ALBERTO FRANCESCATO**

**ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA Nº 0601143205/ D**

**CPF 013-783-738/04.**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

## X – ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 38 (trinta e oito ) folhas computadorizadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “*curriculum vitae*”, carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 02 de Julho de 2.024.

**CARLOS ALBERTO FRANCESCATO**

**Eng. CIVIL CREA 0601143205**

# ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

PROCESSO Nº 1012781-05-2021-8- 26 0001.

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

REQUERENTE = CONDOMÍNIO KING ALBERT.

REQUERIDO = WALFRIDO DE CARVALHO CONSTRUTIR E COMERCIAL  
LTDA.

**CARLOS ALBERTO FRANCESCATO**,  
Engenheiro, CREA 0601143205, nomeado PERITO JUDICIAL, no Processo nº  
1012781-05-2021-8-26-0001, **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRA JUDICIAL**, vem  
respeitosamente a V Excia, após concluir seus estudos, diligências e vistorias e tendo  
**entregado seu Laudo em cartório, em 02 de Julho de 2.024, vem, requerer os**  
**honorários, acrescidos de juros e correção monetária se houver, de acordo**  
**com depósito junto aos Autos as folhas 505/506.**

Outrossim, **requer seja a guia disponibilizada pelo sistema E-  
SAJ**, nos termos da Lei 11.419/2006, e, ato contínuo, seja o Perito intimado por e-mail  
para imprimi-la, uma vez que esta perde a validade junto a Instituição Bancária  
Banco do Brasil.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 02 Julho de 2.024.

**CARLOS ALBERTO FRANCESCATO**

**CREA: 060114320-5**

**CPF 013.738.783-04**