

***EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IX DA VILA
PRUDENTE/SP***

Processo: 1004753.97-2016.8.26.0009

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovida por **BANCO BRADESCO CARTÕES S.A.** contra **ADALBERTO TOMAZZETTE PLATAFORMAS – EPP** que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 3º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

VALOR DO IMÓVEL

Para o imóvel localizado na Rua Dezesseis (J. Sapopemba – SAP), s/nº, lote 32, quadra H, Bairro Jardim Sapopemba, neste Município, com frente efetiva para a Avenida Arquiteto Vilanova Artigas, nº 1.842, resultou o seguinte valor:

V_I = R\$548.000,00

(Quinhentos e Quarenta e Oito Mil Reais)

***** Julho / 2019 *****

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

- Imóvel situado à Rua Dezesseis (J. Sapopemba – SAP), s/nº, lote 32, quadra H, Bairro Jardim Sapopemba, neste Município, com frente efetiva para a Avenida Arquiteto Vilanova Artigas, nº 1.842.
- Matrícula nº 139.616 – 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

1.1 – SINTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MM. Juíza da 3ª Vara Cível do Fórum Regional IX da Vila Prudente

Objeto: Imóvel Urbano.

Vocação do Imóvel: Comercial.

Finalidade: Determinação do Valor de Venda do Imóvel.

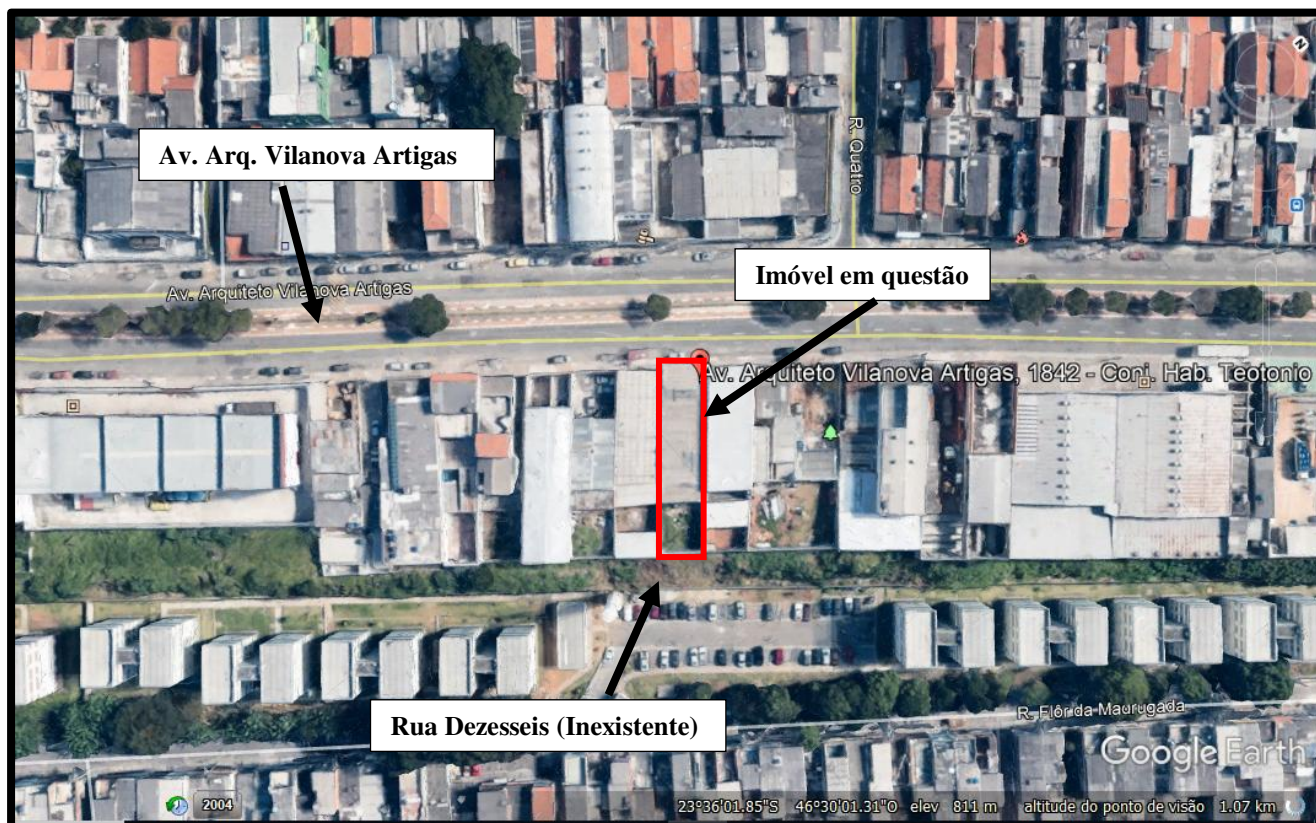
2 - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada “*in loco*”, pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

3 –DO LOCAL

3.1 – LOCALIZAÇÃO

Com relação à matrícula nº 139.616 o imóvel em questão situa-se à Rua Dezesseis (J. Sapopemba – SAP), s/nº, lote 32, quadra H, Bairro Jardim Sapopemba, na região metropolitana de São Paulo, entretanto, no momento da diligencia foi constatado que o referido imóvel possui frente efetiva para a Avenida Arquiteto Vilanova Artigas (antigo lote 29), conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Earth”, exposta a seguir:



Indica a exata localização do imóvel destacado na ilustração aérea em linha vermelha.

Referido imóvel é localizado no quarteirão formado pela Avenida Arq. Vilanova Artigas, bem como pelas Ruas Lírios do Vale e Dezesseis (J. Sapopemba-SAP).

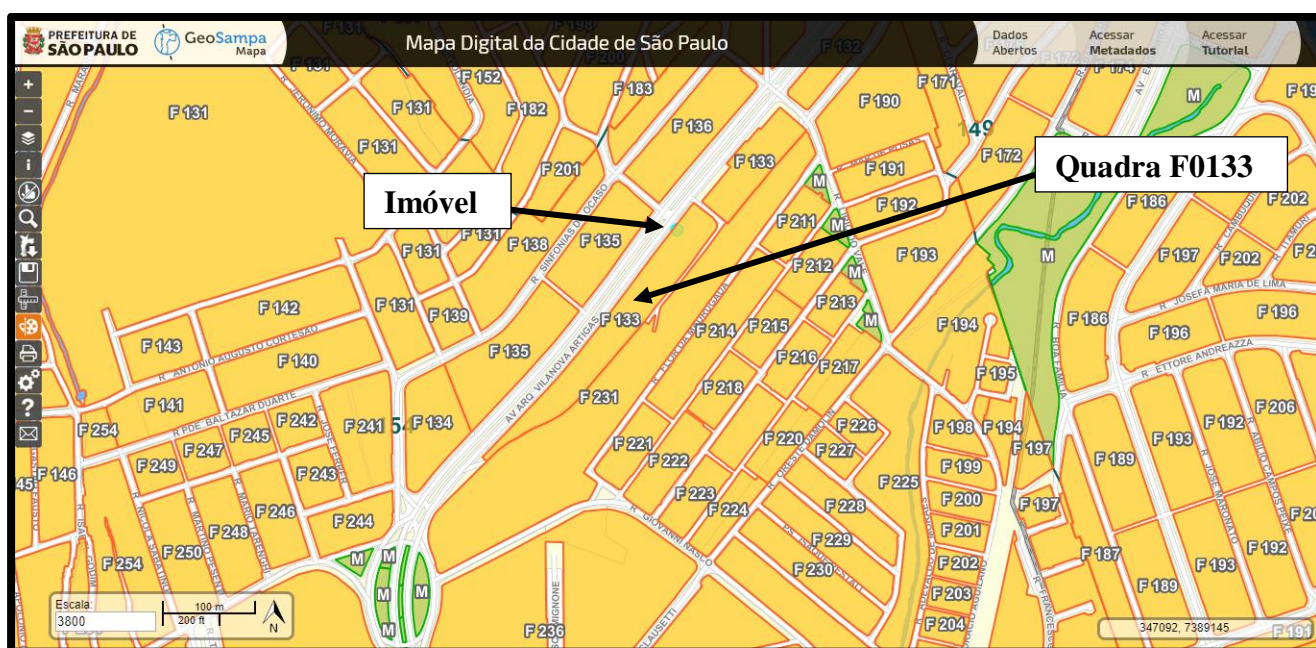
3.2– CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: [“geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR:154

QUADRA:F133

A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 424,00.

Após localizar o imóvel no mapa de zoneamento retroexposto, podemos concluir que o mesmo se encontra na zona urbana “ZEIS-2”, a qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16 do Estado de São Paulo, assim se caracteriza:

Art. 12. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º As **ZEIS** classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos I a V do “caput” do art. 45 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Aplicam-se às ZEIS as disposições da Seção IV do Capítulo II do Título II da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, exceto o disposto no art. 56 da mesma lei.

§ 3º Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2 previstos no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aos imóveis públicos destinados a serviços da administração pública e serviços públicos de abastecimento situados em ZEIS.

Conforme citado no § 2º do art. 12 da Lei retroexposta, o zoneamento “ZEIS-2” na Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 – PDE, assim se caracteriza:

“Seção IV

Da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)

Subseção I

Do Conceitos e Classificação da ZEIS

Art. 44. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4A, são proporções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aqueles referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba.

§ 2º Nas ZEIS, o agente promotor público e privado deve comprovar o atendimento aos percentuais mínimos de área construída por faixas de renda, referente à HIS 1, em ZEIS 1, ZEIS 2, ZEIS 3 e ZEIS 4, e de HIS em ZEIS 5 estabelecidos no Quadro 4 da presente lei.

§ 3º Novas ZEIS podem ser demarcadas na revisão da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

II – ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;”

Quadro 2A – Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUp				
		ZEUP				
		ZEUPa				
ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000	
	ZEMP					
Qualificação	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2				
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2				
Preservação	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
		ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadram nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	 Coeficiente de Aproveitamento			 Taxa de Ocupação Máxima		 Gabarito de altura máxima (metros)	 Recuos Mínimos (metros)			 Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Fronte (i)	Fundos e Laterais		
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA
Qualificação	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZC	ZC	0,5	1	2	0,85	0,7	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEN	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOB	ZCOB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOBa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,5	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,5	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEES	ZEES-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEES-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEES-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEES-4	NA	1	2 (h)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEES-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,7	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	28	5	5	3	NA
ZFI	ZFI-1	0,5	1	1,5	0,7	0,7	28	5	3	3	NA	
	ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	28	5	3	3	NA	
Preservação	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZPR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZPR	ZPR-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
		ZPRa	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,2	0,15	10	5	NA	3	NA
ZPFAM	ZPFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	10	5	NA	3	NA	
Áreas públicas e privadas (j)	VERDES	AVP-1	NA	(b)	(b)	(b)	(b)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,8	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,4	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	3	3	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUs.

d. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §2º do artigo 8º desta lei.

f. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

g. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500 m² (quinhentos metros quadrados).

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000 m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Péssgo e Cupeol, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

3.4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista com ênfase em residencial apresentando também ocupação comercial através de variados pontos de comércio.

Porém sua predominância é residencial, caracterizada pela existência de edificações residenciais térreas ou assobradadas, individuais ou geminadas, bem como por diversos conjuntos habitacionais populares.

3.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRICULA

Conforme matricula de nº 139.616, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“IMÓVEL: Um terreno situado à Rua Dezesseis, constituído pelo lote 32 da quadra “H”, do Jardim Sapopemba, Gleba Norte-Oeste, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, medindo 10,00m de frente para a referida Rua, por 25,00m da frente aos fundos, ambos os lados, e 10,00m nos fundos, encerrando a área de 250,00m², confrontando de quem da Rua Dezesseis olha para o imóvel, pelo lado direito com o lote 31, pelo lado esquerdo com o lote 33 e pelos fundos com o lote 29.”

4.2 – DO IMÓVEL

Trata o presente caso de imóvel comercial, com idade aparente de 15 anos.

Conforme matrícula de nº 139.616 referido imóvel possui frente para a Rua Dezesseis (J. Sapopemba-SAP), entretanto, no momento da diligência foi possível constatar que o mesmo possui frente efetiva para a Avenida Arquiteto Vilanova Artigas, nº 1.842 (antigo lote 29), bem como possui fundos para a referida Rua Dezesseis, a qual não foi aberta até o momento.

Referido imóvel é constituído por área edificada e por área aberta localizada na parte posterior do terreno.

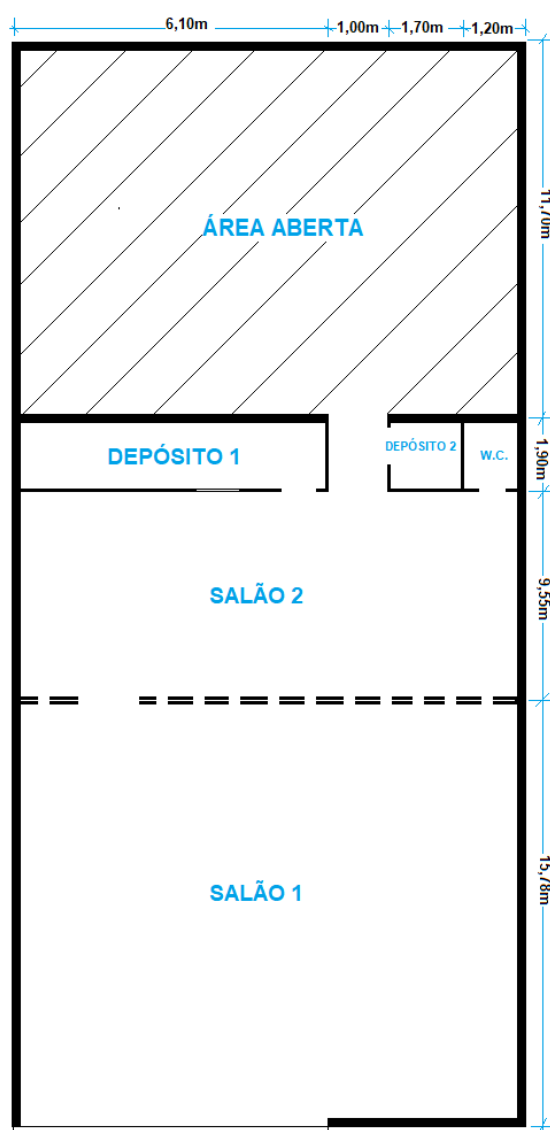
A parte edificada é formada por 02 (dois) salões, 02 (dois) depósitos e por 01 (um) banheiro social, sendo todos estes distribuídos em apenas um andar.

A edificação existente no terreno possui fechamentos em alvenaria de blocos de concreto e coberturas em telhas metálicas apoiadas em estruturas também metálicas, possuindo pé direito aproximado de 4 metros.

Atualmente, o imóvel é locado para terceiros, onde funciona uma loja especializada em equipamentos para sonorização em automóveis.

Conforme a classificação realizada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sobre os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2002”, o imóvel em questão se classifica na “Classe 2 – Comercial, Serviço e Industrial, no grupo 2.2 – Galpão, item 2.2.1 – Padrão Econômico, nível médio”.

Para uma melhor elucidação da forma de distribuição do imóvel, a seguir, se apresenta “croquis” do imóvel, o qual foi elaborado por este signatário.



Quanto às características de construção e acabamento do imóvel em questão, observadas e anotadas na vistoria realizada “in loco”, temos:

SALÃO 1:

Paredes: tijolos de concreto revestidos com tinta á látex;

Piso: cimentado;

Cobertura: telha metálica apoiada em estrutura metálica;

SALÃO 2:

Paredes: tijolos de concreto revestidos com tinta á látex;

Piso: cimentado;

Cobertura: telha metálica apoiada em estrutura metálica;

DEPÓSITO 1:

Paredes: tijolos de concreto revestidos com tinta á látex;

Piso: cimentado;

Cobertura: laje;

DEPÓSITO 2:

Paredes: tijolos de concreto revestidos com tinta á látex;

Piso: cimentado;

Cobertura: laje;

BANHEIRO:

Paredes: revestidas com tinta à látex (em estado de degeneração);

Piso: cerâmico;

Cobertura: laje;

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:



Foto nº 01 – Vista da Avenida Arq. Vilanova Artigas, com o imóvel em questão localizado à direita da imagem.



Foto nº 02 – Idem, idem, em sentido contrário, com o imóvel em questão localizado à esquerda da imagem.



Foto nº 03 – Ilustra imóvel confrontante pelo lado esquerdo do imóvel avaliando, de quem da avenida olha.



Foto nº 04 – Idem, idem, imóvel confrontante pelo lado direito.



Foto nº 05 – Vista da fachada do imóvel em questão.

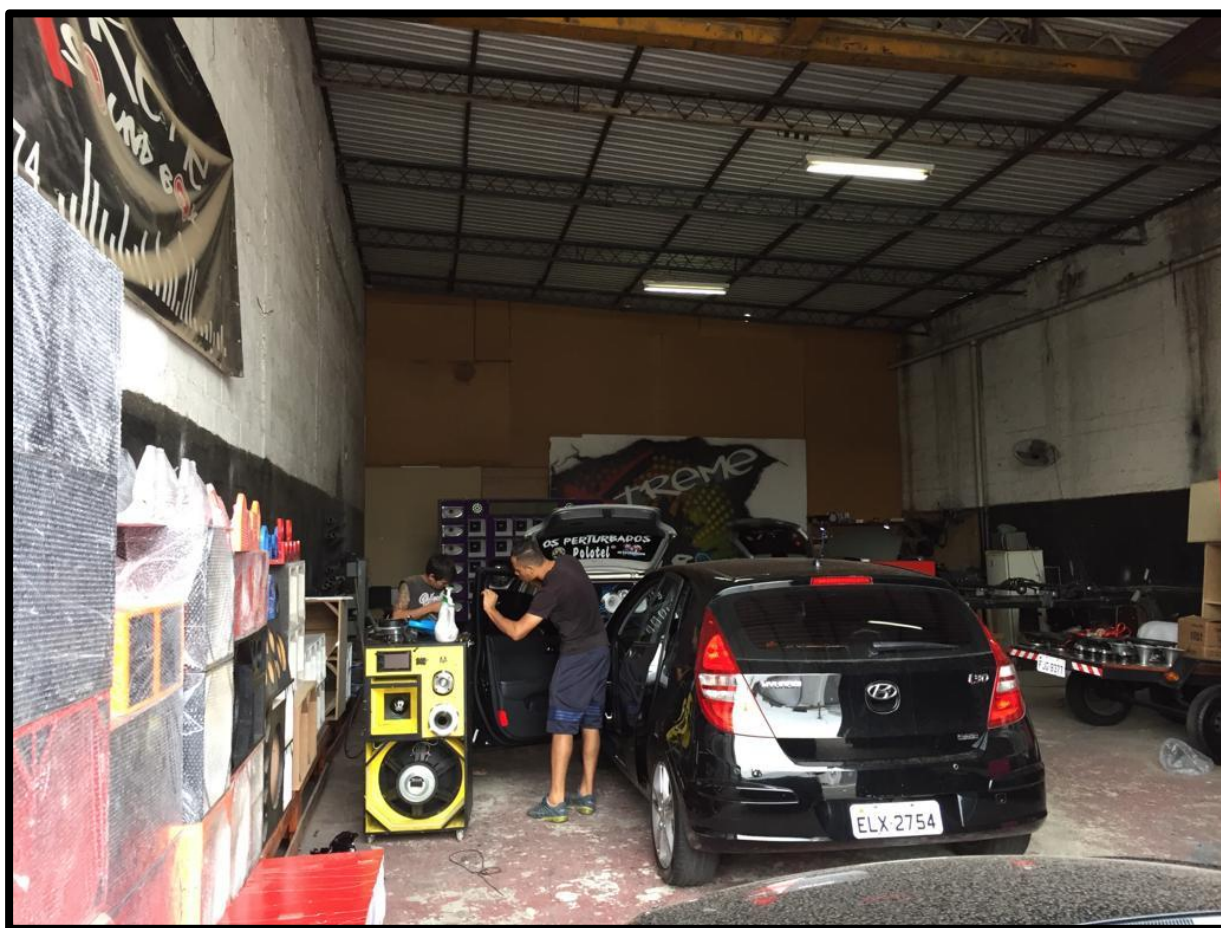


Foto nº 06 – Aspecto interno do salão 1 (conforme indicado no “croquis”).

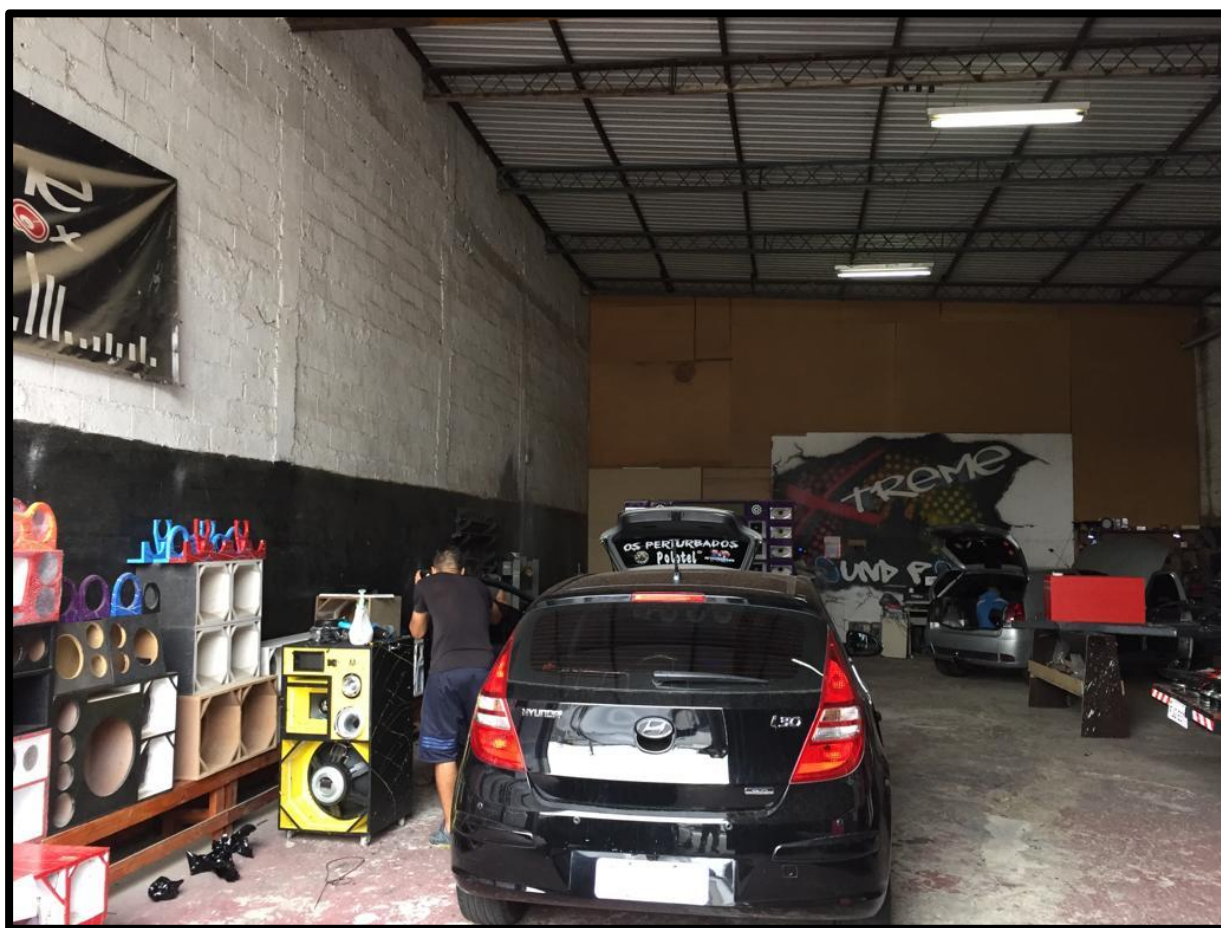


Foto nº 07 – Idem, idem, visto de outro ângulo.

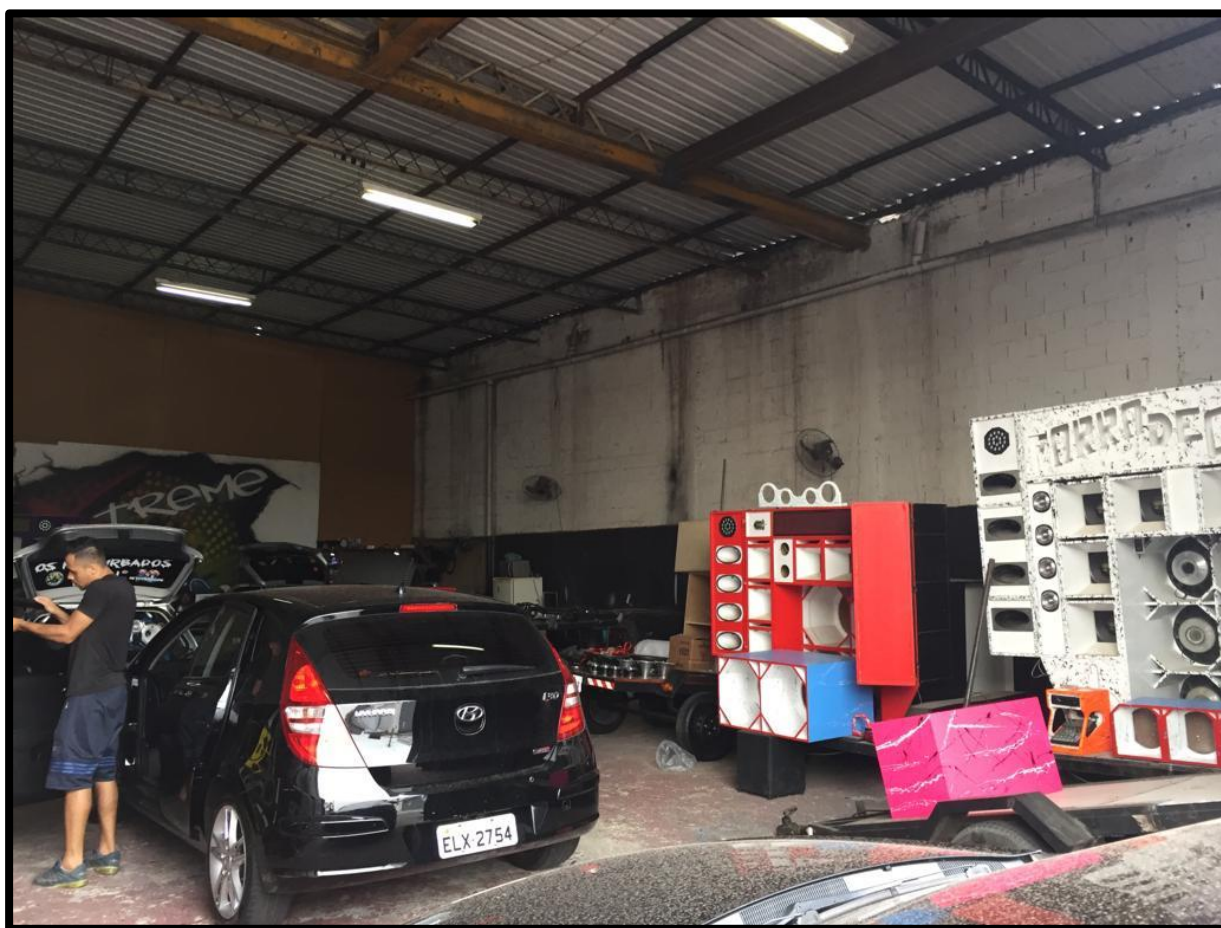


Foto nº 08 – Idem, idem, visto de outro ângulo.



Foto nº 09 – Vista interna do salão 2 (conforme indicado no “croquis”).



Foto nº 10 – Idem, idem, visto de outro ângulo.



Foto nº 11 – Vista interna do depósito 1 (conforme indicado no “croquis”).



Foto nº 12 – Idem, idem.

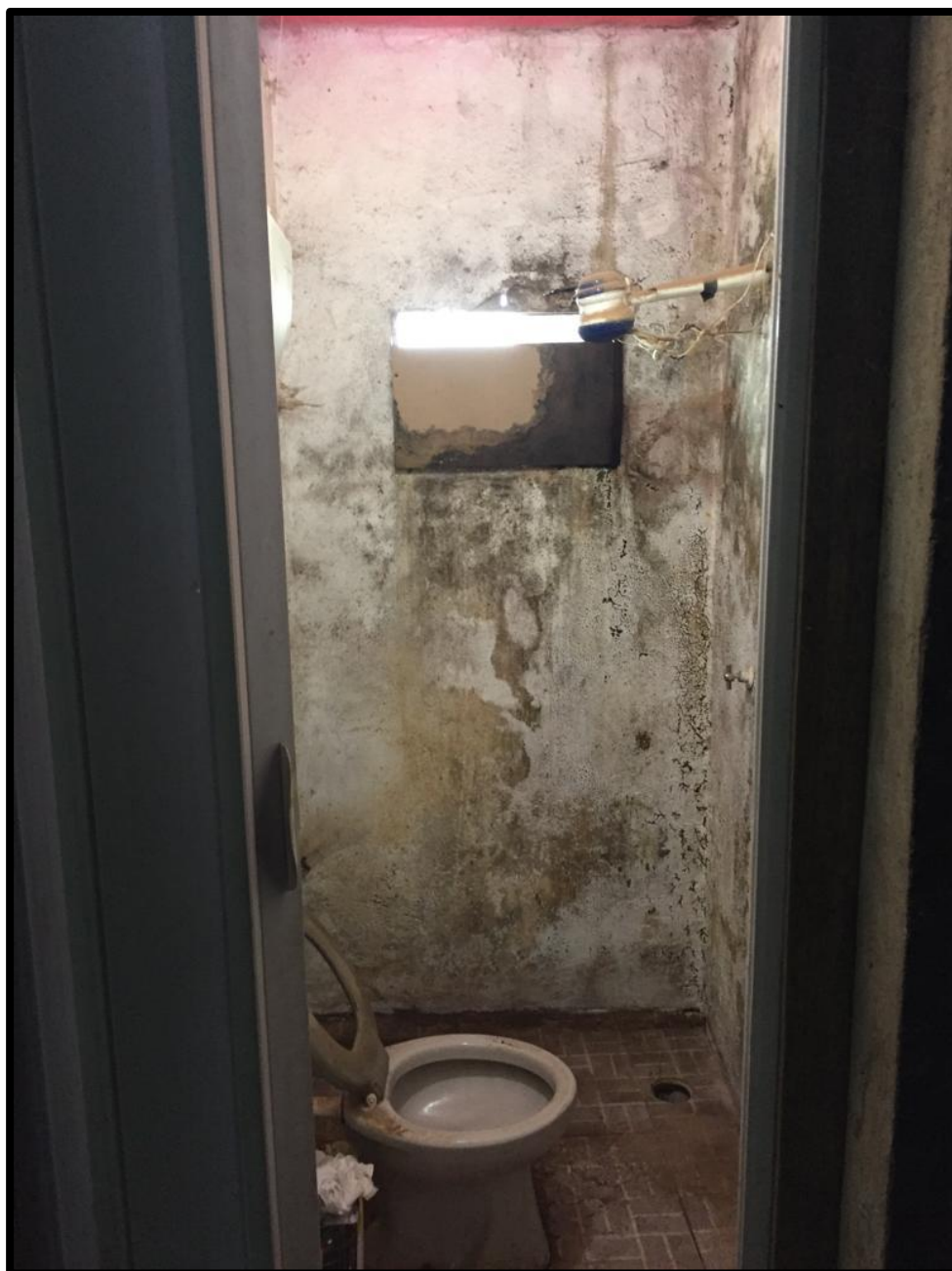


Foto nº 13 – Aspecto do banheiro social.

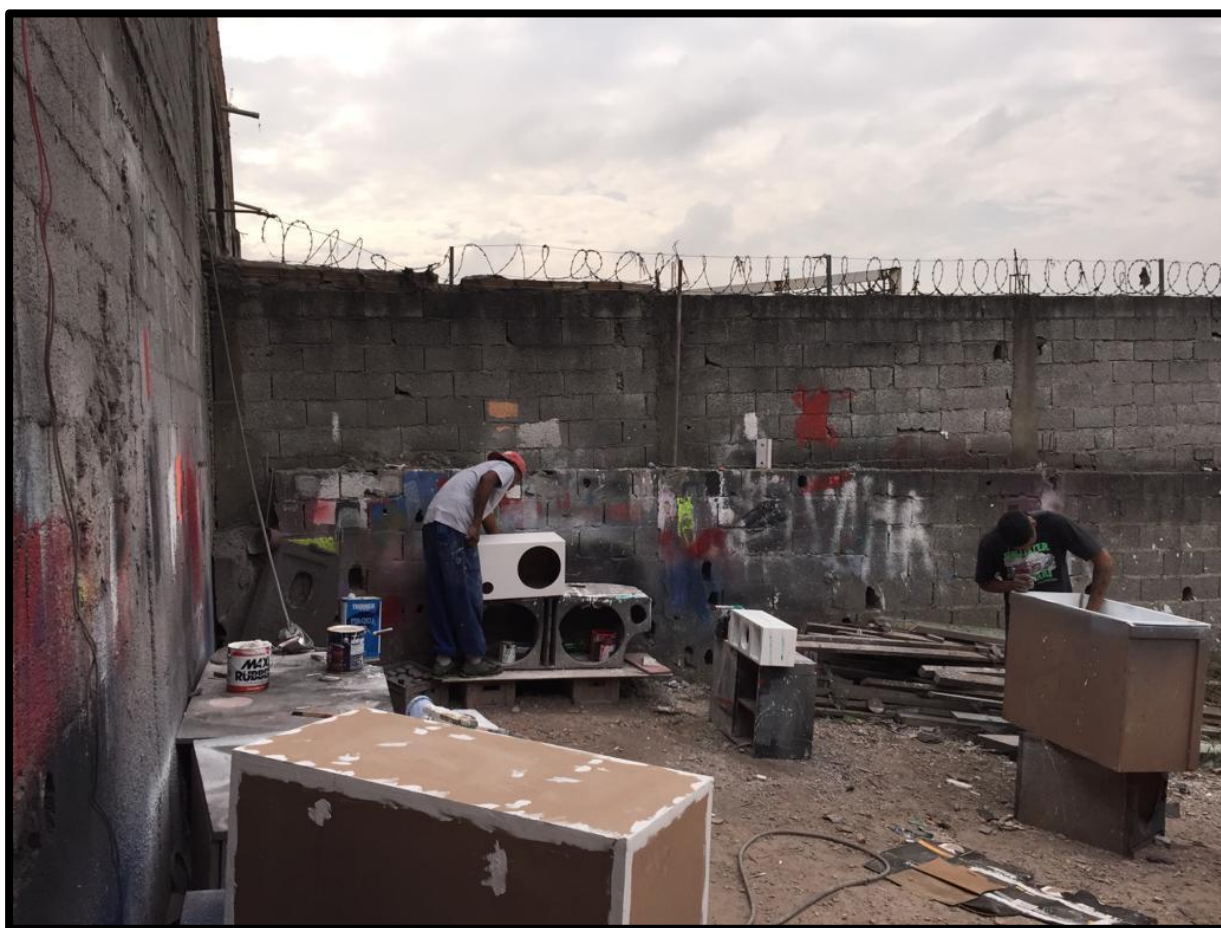


Foto nº 14 – Vista do muro de fechamento pelo lado esquerdo do imóvel, de quem da avenida olha para o mesmo.



Foto nº 15 – Idem, idem, na intersecção com o muro de fechamento e fundos.



Foto nº 16 – Vista da intersecção dos muros de fechamentos de fundos e pelo lado direito, de quem da avenida olha para o imóvel.



Foto nº 17 – Vista da parede de fechamento de fundos da edificação existente no terreno.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

Para avaliação do imóvel em tela será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia,

6.2 –TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Para identificação do valor unitário do terreno, o Signatário recorreu ao método comparativo direto de dados de mercado, que se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Assim, para a avaliação do valor básico do terreno realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome e atuantes na localidade, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramentos e topografia.

Os elementos coletados na pesquisa realizada, todos contemporâneos, seguem relacionados no Item 6.1 “VALOR UNITÁRIO” com o devido tratamento de homogeneização, considerando-se como situação paradigma as próprias condições do imóvel avaliando.

[34]

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta: elasticidade de preços (fator oferta), localização, fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas), topografia do terreno, consistência de solo, entre outros.

1 - ZONAS DE USO

A Zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando, pode ser classificada como: **“Grupo 1 – Zona de uso residencial horizontal – 2ª Zona Residencial Horizontal Médio”**, que possui as seguintes características:

	ZONA	Fatores de Ajuste				
		Frente e Profundidade				
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima		
		F_r	P_{mi}	P_{ma}		
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50

2 - FATORES OBRIGATÓRIOS

Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores podem ser obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta de Valores Genéricos editada pelas Prefeituras Municipais.

Fator Frente: trata-se da função exponencial da testada projetada (F_p) e a testada de referência (F_r) para a Zona de Uso onde situa-se o imóvel, onde:

$$C_f = \left(\frac{F_p}{F_r} \right)^f \dots \dots \dots \text{Condição: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

Fator Profundidade: corresponde a função exponencial entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as Zonas de Uso (P_{mi} – Profundidade Mínima e P_{ma} – Profundidade Máxima). O cálculo do fator depende da profundidade equivalente, sendo empregada as seguintes fórmulas e condições:

$$Cp = (Pe / Pmi)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{1}{2} Pmi \leq Pe \leq Pmi$$

$$Cp = (0,5)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } Pe < \frac{1}{2} Pmi$$

$$Cp = \frac{1}{\left[\left(\frac{Pma}{Pe}\right) + \left\{\left[1 - \left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right] \times \left(\frac{Pma}{Pe}\right)^p\right\}\right]} \dots\dots\dots \text{Condição: } Pma \leq Pe^1 \leq 3Pma$$

Obs.: 1. Adota-se $Pe = 3Pma$, caso $Pe > 3Pa$.

Fator Frentes Múltiplas: os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na classificação de Zonas de Valor.

Este fator apresentou sensível melhora dos elementos em torno da média central, tornando a amostra mais homogênea e, portanto, foi considerado e aplicado.

3 - FATORES COMPLEMENTARES

Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme Tabela exposta a seguir:

TOPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5 %	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	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	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

Fator Consistência: a existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como: inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada 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 fatores constantes na Tabela exposta a seguir.

CONSISTÊNCIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	10 %	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

6.3 – BENFEITORIAS

Serão consideradas as características de construção de acabamento que puderam ser observadas em vistoria parcial realizada “*in loco*”, bem como o trabalho específico de VALORES DE EDIFICAÇÕES do IBAPE – 2017.

No presente caso, serão utilizados os seguintes parâmetros:

1) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações físicas recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Específico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescência, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "I _r "- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R"- (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel comercial, tipo galpão, padrão econômico, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação, no caso, corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 20 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,33 ou 33%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A

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	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial

[41]

	necessitando reparos simples		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 de 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.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso, o estado de conservação da unidade em questão se enquadra no item **“F - Necessitando de reparos simples a importantes”**.

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.

TABELA 2

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

$FOC_1 = R + K \times (1 - R)$, onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL -

7.1 - TERRENO

VALOR UNITÁRIO:

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos no próprio loteamento em questão, e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

Elemento 01	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno	Oferta: 0,90
Endereço: R. Nova Brasília	Frente: 1,00
Município: São Paulo/SP	Profundidade: 1,02
Área de Terreno: 240m ²	Topografia: 1,00
Área Construída: 00m ²	Consistência: 1,00
Valor: R\$ 410.000,00	Transposição: 1,21
Informante: Sebastião Martins – (11) 2703-4080 / 94758-2170	Data base: Julho / 2019



Por unidade de área resulta:

$Qu_1 = (\text{Valor de Oferta}) / (\text{Área}) \times (\text{Fator Oferta}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência}) \times (\text{Fator Transposição})$

$Qu_1 = R\$ 410.000,00 / 240m^2 \times 0,9 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,21$

$Qu_1 = R\$ 1.897,58 / m^2$

Elemento 02	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno	Oferta: 0,90
Endereço: R. Antônio Gabriel Franzon	Frente: 1,00
Município: São Paulo/SP	Profundidade: 1,00
Área de Terreno: 250m ²	Topografia: 1,00
Área Construída: 00m ²	Consistência: 1,00
Valor: R\$ 390.000,00	Transposição: 1,32
Informante: Pantera Imóveis – (11) 2884-6500	Data base: Julho / 2019



Por unidade de área resulta:

Qu₂ = (Valor de Oferta) / (Área) x (Fator Oferta) x (Fator Frente) x (Fator Profundidade) x (Fator Topografia) x (Fator Consistência) x (Fator Transposição)

Qu₂ = R\$ 390.000,00 / 250m² x 0,9 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,32

Qu₂ = R\$ 1.853,28 /m²

Elemento 03	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno	Oferta: 0,90
Endereço: R. Domenico Alberti	Frente: 1,00
Município: São Paulo/SP	Profundidade: 1,00
Área de Terreno: 250m²	Topografia: 1,00
Área Construída: 00m²	Consistência: 1,00
Valor: R\$ 290.000,00	Transposição: 1,42
Informante: Pantera Imóveis – (11) 2884-6500	Data base: Julho / 2019



Por unidade de área resulta:

Qu₃ = (Valor de Oferta) / (Área) x (Fator Oferta) x (Fator Frente) x (Fator Profundidade)
x (Fator Topografia) x (Fator Consistência) x (Fator Transposição)

Qu₃ = R\$ 290.000,00 / 250m² x 0,9 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,42

Qu₃ = R\$ 1.482,48 /m²

Elemento 04	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno	Oferta: 0,90
Endereço: R. Antônio Gabriel Franzon	Frente: 1,00
Município: São Paulo/SP	Profundidade: 1,00
Área de Terreno: 250m ²	Topografia: 1,00
Área Construída: 00m ²	Consistência: 1,00
Valor: R\$ 400.000,00	Transposição: 1,32
Informante: Edmur Imóveis – (11) 4996-9900 / 4468-9900	Data base: Julho / 2019



Por unidade de área resulta:

Qu₄ = (Valor de Oferta) / (Área) x (Fator Oferta) x (Fator Frente) x (Fator Profundidade)
x (Fator Topografia) x (Fator Consistência) x (Fator Transposição)

Qu₄ = R\$ 400.000,00 / 250m² x 0,9 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,32

Qu₄ = R\$ 1.900,80 /m²

Elemento 05	
Características	Fatores:
Tipo de Imóvel: Terreno	Oferta: 0,90
Endereço: R. Dr. Mario Scaff	Frente: 1,00
Município: São Paulo/SP	Profundidade: 1,02
Área de Terreno: 241m ²	Topografia: 1,00
Área Construída: 00m ²	Consistência: 1,00
Valor: R\$ 340.000,00	Transposição: 1,10
Informante: Nuclear Imob. – (11) 2015-2000	Data base: Julho / 2019



Por unidade de área resulta:

Qu₅ = (Valor de Oferta) / (Área) x (Fator Oferta) x (Fator Frente) x (Fator Profundidade) x (Fator Topografia) x (Fator Consistência) x (Fator Transposição)

Qu₅ = R\$ 340.000,00 / 241m² x 0,9 x 1,00 x 1,02 x 1,00 x 1,00 x 1,10

Qu₅ = R\$ 1.424,61 /m²

VALORES PESQUISADOS

Elemento nº	Valor Unitário (R\$/m²)
01	1.897,58
02	1.853,28
03	1.482,48
04	1.900,80
05	1.424,61
TOTAL	8.558,75

Média geral: **R\$ 1.711,75/m²**

Intervalo de tolerância:

Limite superior (+ 20%) = R\$ 1.711,75x 1,20 = **R\$ 2.054,10 / m²**

Limite inferior (- 20%) = R\$1.711,75x 0,80 = **R\$ 1.369,40 / m²**

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério.

7.2 – VALOR DO TERRENO

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do terreno, pelo método comparativo direto, resulta em:

Valor unitário.....	R\$1.711,75 /m ²
Fator Frente.....	1,00
Fator Profundidade.....	1,00
Fator Topografia.....	1,00
Fator Consistência.....	1,00
Área do Terreno.....	250m ²

$V_t = (\text{Valor Unitário}) \times (\text{Fator Frente}) \times (\text{Fator Profundidade}) \times (\text{Fator Topografia}) \times (\text{Fator Consistência}) \times (\text{Área do Terreno})$

Substituindo e calculando:

$$V_t = R\$1.711,75 /m^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 250m^2$$

$$V_t = R\$ 427.937,50$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_t = R\$ 428.000,00}$$

(Quatrocentos e Vinte e Oito Mil Reais)

*** Julho / 2019 ***

7.3 – VALOR DA BENFEITORIA

EDIFICAÇÃO

Valor Unitário (CUB-SP).....	R\$ 1.415,15
Padrão Construtivo.....	0,609 (Econômico Médio)
Área Construída.....	270,40m²
Foc.....	0,5158

$$V_b = (\text{CUB-SP}) \times (\text{Padrão Construtivo}) \times (\text{Área Construída}) \times (\text{Foc})$$

Substituindo e calculando:

$$V_b = \text{R\$ } 1.415,15 \times 0,609 \times 270,40\text{m}^2 \times 0,5158$$

$$V_b = \text{R\$ } 120.200,92$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_b = \text{R\$ } 120.000,00}$$

(Cento e Vinte Mil Reais)

*** Julho / 2019 ***

7.4 – VALOR DO IMÓVEL

Com os valores finais de terreno, bem como de benfeitorias e obedecendo aos critérios apontados, o valor total do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

Valor do Terreno.....R\$ 428.000,00

Valor das Benfeitorias.....R\$ 120.000,00

$$V_i = (\text{Valor do Terreno}) + (\text{Valor das Benfeitorias})$$

Substituindo e calculando:

$$V_i = R\$ 428.000,00 + R\$ 120.000,00$$

$$V_i = R\$ 548.000,00$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_i = R\$ 548.000,00}$$

(Quinhentos e Quarenta e Oito Mil Reais)

*** Julho / 2019 ***

8 - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o valor final do imóvel avaliando, resultou no seguinte valor:

- Imóvel sito à Rua Dezesseis (J. Sapopemba-SAP), s/nº, lote 32 da quadra H, com frente efetiva para a Avenida Arquiteto Vilanova Artigas, nº 1.842.

$V_I = R\$548.000,00$

(Quinhentos e Quarenta e Oito Mil Reais)

***** Julho / 2019 *****

9– TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 55 (cinquenta e cinco) folhas digitadas de um só lado, vindo estatada 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 (Graduação – Universidade Mackenzie - 1981), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

São Paulo, 01 de Julho de 2019.



LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA

- CREA 060.104.841-6 (ant. 104.841/D)

- Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie - 1981

- Ex-Presidente da Câmara de Valores e de Avaliações do IBAPE

- Registrado sob nº 29-B na CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo
filiado à ONU