

Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

EXMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL – FÓRUM SANTO ANDRÉ / SP

Processo nº: **0014277-47.2019.8.26.0554**

Exequente: **Adriana de Souza Dias**

Executado: **Clayton Pifer Almudin**

Pelo presente instrumento, **Mario Felipe Gattai Lourenço**, Arquiteto, CAU A34279-3, Perito Judicial nomeado por V. Exa. Na Ação de Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, na qual a Adriana de Souza Dias move contra Clayton Piper Almudin, e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente **apresentar o laudo de avaliação do bem penhorado** discriminado a seguir, embasado pela ABNT, NBR-14.653-1 e 14.653-2.

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

Índice

- 1.) Objetivo e finalidade do trabalho**
- 2.) Metodologia Adotada**
 - 2.1.) Definição**
 - 2.2.) Desenvolvimento**
 - 2.2.1.) Vistoria**
 - 2.2.1.1) Características da Região**
 - 2.2.1.2.) Características do Imóvel Avaliado**
 - 2.2.1.3.) Fotos do Imóvel Avaliado**
 - 2.2.2.) Coleta de Dados**
 - 2.2.3.) Homogeneização do Valor do Imóvel / Tratamento por Fatores**
- 3) Conclusão**
- 4) Encerramento**



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

1. Objetivo e Finalidade do Trabalho

O objetivo do trabalho é avaliar o valor de mercado para penhora de bem, imóvel residencial situado na Rua Vitória Régia, 169 – Bairro Campestre – Santo André – S.P. – Cep 09080-320, de propriedade do Sr. Clayton Pifer Almudin.



Para isto foi adotada a NBR 14.653-1 e 14.653-2, para a verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

- arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.
- indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

2. Metodologia adotada

2.1) Definição

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR-14.653-1.

2.2) Desenvolvimento

2.2.1.) Vistoria

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 30 de Abril de 2021 às 15:00h, a qual trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao perito conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo, conforme discriminadas abaixo:



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

O imóvel em questão está localizado no bairro Campestre, região bem centralizada em Santo André, próximo ao bairro Jardim e de fácil acesso a região do ABC e da cidade de São Paulo, tem fácil acesso ao trem e transporte coletivo de ônibus, bem como em sua vizinhança existe comércio intenso e diversas instituições bancárias, universidades, shopping center e parques.

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Rede de Energia elétrica;
- Rede Telefônica;
- Iluminação Urbana;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo;

2.2.1.2.) Características do Imóvel Avaliado

O imóvel tem frente pela Rua Vitória Regia, 169, com vizinho lateral esquerdo sendo residência unifamiliar, com vizinho lateral direito sendo uma edificação residencial em construção e o vizinho de fundos sendo um terreno desocupado.

O imóvel é registrado conforme RGI nº 61.053, e cadastrado na Prefeitura do Município de Santo André com matrícula nº 01.106.021.

O terreno é constituído pelo lote 18 da quadra 16 loteamento bairro utinga, Santo André/SP, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00m de frente para a referida rua, por 40,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 400,00m², confrontando de um lado com o lote nº 17, de outro lado com o lote nº 19, e nos fundos com lote nº 16, todos da mesma quadra.

Na vistoria foi constatado que o imóvel em tela, compreende uma construção residencial de "obra inacabada", a qual pode ser constatada em fotos do local registradas e inseridas neste laudo.

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

Áreas do imóvel

Baseado no registro de imóvel e certidão da prefeitura de Santo André podemos concluir que o mesmo compreende área construída de 247,00m² e área de terreno de 400,00m².

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André

fls. 123



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA
61.053

FICHA
1

Santo André, 07 de agosto de 1989

Imóvel:— Uma casa sob nº 169 da Rua Vitória Régia e seu respectivo terreno constituído pelo lote 18 da quadra 16, do --- Bairro Utinga, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: mede 10,00 m. de frente para a referida rua, por 40,00 m. da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos -- fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 400,00-m.2, confrontando de um lado com o lote nº 17; de outro lado-- com o lote 19; e, nos fundos com o lote 16, todos da mesma -- quadra. Classificado na PMSA sob nº 01.106.021.--



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 3170488
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70200000111Coe03052113

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 01.106.021, DE PROPRIEDADE DE CLAYTON PIFER ALMUDIN, CONSTITUÍDO PELO LOTE 18 DA QUADRA 16 LOTEAMENTO BR UTINGA SITUADO A RUA VITÓRIA RÉGIA, 169 SANTO ANDRÉ 09080-320 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE MAIO DE 2021.

DADOS DO IMÓVEL			
ÁREA TERRENO	400,00		
ÁREA CONSTRUÇÃO	247,67		
	FMP	MOEDA	
VALOR VENAL TERRENO	65.050,72		279.230,23
VALOR VENAL PRÉDIO	53.752,25		230.731,54
VALOR VENAL TOTAL	118.802,98		509.961,78

FMP EM 2021 = R\$ 4,2925

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

2.2.1.3.) Fotos do Imóvel avaliado



Frente do imóvel (fachada) – Rua Vitória Régia, 169



Vizinho lateral esquerdo (fachada) – imóvel residência unifamiliar

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água



Vizinho lateral direito (fachada) – edificação em construção



Vizinho fundos – terreno vazio

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água



Fotos internas do imóvel da vistoria – rua vitória régia, 169



Fotos internas do imóvel da vistoria – rua vitória régia, 169

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP

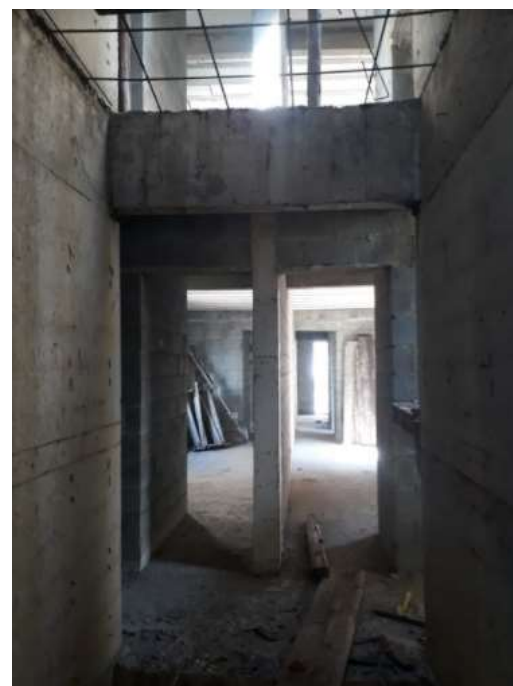


Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água



Fotos internas do imóvel da vistoria – rua vitória régia, 169



Fotos internas do imóvel da vistoria – rua vitória régia, 169

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água



Fotos internas do imóvel da vistoria – rua vitória régia, 169



Fotos internas do imóvel da vistoria – rua vitória régia, 169

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

2.2.2.) Coleta de Dados

1. Valor venal do imóvel

(certidão expedida pela Prefeitura de Santo André)



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO N° 3170488
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70200000111Coe03052113

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 01.108.021, DE PROPRIEDADE DE CLAYTON PIFER ALMUDIN, CONSTITUÍDO PELO LOTE 18 DA QUADRA 18 LOTEAMENTO BR UTINGA SITUADO A RUA VITÓRIA RÉGIA, 189 SANTO ANDRÉ 09080-320 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE MAIO DE 2021.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	400,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	247,67	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	65.050,72	279.230,23
VALOR VENAL PRÉDIO	53.752,25	230.731,54
VALOR VENAL TOTAL	118.802,98	509.961,78

FMP EM 2021 = R\$ 4.2925

SANTO ANDRÉ, 11 DE MAIO DE 2021

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 21:05:16

<https://www.santoandre.sp.gov.br/PortalServico/Certidoes/ValorVenal.aspx>

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

2. Amostras de valores de imóveis semelhantes

(Valores de mercado – coletados em Maio/2021)

Amostra 1: ZAP IMÓVEIS – ID 2502536504 – R\$ 1.100.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-campestre-santo-andre-sp-400m2-id-2502536504/>



Excelente terreno com casa antiga Bairro Campestre! Sendo 10x40,...

lote/terreno para comprar em
Campestre, Santo André - SP

R\$ 1.100.000

condomínio não informado • IPTU não informado



400 m²

Invictus Imóveis

Creci: 111781-F-SP



Contatar anunciante

Amostra 2: ZAP IMÓVEIS – ID 2503628043 – R\$ 1.500.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-campestre-santo-andre-sp-500m2-id-2503628043/>



Amplo terreno em uma rua privilegiada do Campestre, um dos...

lote/terreno para comprar em
Rua Vitória Régia - Campestre, Santo André - SP

R\$ 1.500.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 1.226



500 m²

Ocaimob Negocios
Imobiliarios LTDA

Creci: 034440-J-SP



Contatar anunciante

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

Amostra 3: ZAP IMÓVEIS – ID 2516790745 – R\$ 1.200.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-campestre-santo-andre-sp-400m2-id-2516790745/>

lote/terreno para comprar em
Rua Vitória Régia - Campestre, Santo André - SP

R\$ 1.200.000

condomínio não informado • IPTU não informado



400 m²

Pantera Imóveis
Filial



Contatar anunciante

Amostra 4: ZAP IMÓVEIS – ID 2514607711 – R\$ 1.385.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-campestre-santo-andre-sp-400m2-id-2514607711/>



Belíssimo terreno para construção de apartamento de 2 andares de 1...

lote/terreno para comprar em
Rua Vitória Régia - Campestre, Santo André - SP

R\$ 1.385.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 700



400 m²

THERA IMÓVEIS

Creci: 23613-J-SP



Contatar anunciante

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

Amostra 5: ZAP IMÓVEIS – ID 2507977305 – R\$ 1.200.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-campestre-santo-andre-sp-400m2-id-2507977305/>

Vendo terreno Bairro Campestre com 10m x 40m ótima localização,...

lote/terreno para comprar em
Rua Vitória Régia - Campestre, Santo André - SP

R\$ 1.200.000

condomínio não informado • IPTU não informado



400 m²

Maktub Negócios
Imobiliários



Creci: 035575-J-SP



Contatar anunciante

Amostra 6: ZAP IMÓVEIS – ID 2502539489 – R\$ 1.600.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-campestre-santo-andre-sp-500m2-id-2502539489/>



Terreno 10 x 50 total 500 m² Não aceita trocas R\$ 1.600.000,00...

lote/terreno para comprar em
Campestre, Santo André - SP

R\$ 1.600.000

condomínio não informado • IPTU R\$ 1

Invictus Imóveis



Creci: 111781-F-SP

Contatar anunciante

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

Amostra 7: ZAP IMÓVEIS – ID 2487975417 – R\$ 1.200.000,00

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-cozinha-campestre-santo-andre-sp-400m2-id-2487975417/>

Terreno no Campestre, bairro conceituado, extremamente residencial,...

destaque lote/terreno para comprar em
Campestre, Santo André - SP

R\$ 1.200.000

condomínio não informado • IPTU não informado



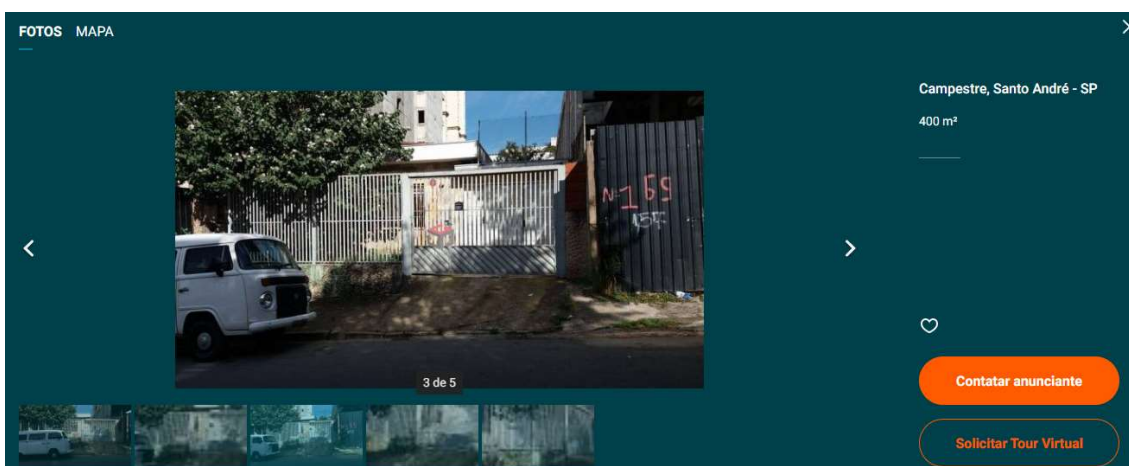
400 m²

Guaíra Negócios
Imobiliários



Creci: 21699-J-SP

Contatar anunciante



(amostra acima trata-se do imóvel vizinho lateral esquerdo do objeto em tela)

E-mail: felipelourencousa@gmail.com

felipelourenco@terra.com.br

Telefone: (011) 97641-1461 São Paulo/SP



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

2.2.3.) Homogeneização do Valor do Imóvel

HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL					
	Área do Imóvel		400,00		m ²
Utilizamos o Fator de oferta (Fo) diferenciado, pois a análise visa as condições atuais de venda no mercado					
Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão :					
Valor Homog = Valor/m2 X Fo.					
	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor/ m2.	Fo (defletor)	Valor Homog
1	R\$ 1.100.000,00	400,00	R\$ 2.750,00	0,90	R\$ 2.475,00
2	R\$ 1.500.000,00	500,00	R\$ 3.000,00	0,90	R\$ 2.700,00
3	R\$ 1.200.000,00	400,00	R\$ 3.000,00	0,90	R\$ 2.700,00
4	R\$ 1.385.000,00	400,00	R\$ 3.462,50	0,90	R\$ 3.116,25
5	R\$ 1.200.000,00	400,00	R\$ 3.000,00	0,90	R\$ 2.700,00
6	R\$ 1.600.000,00	500,00	R\$ 3.200,00	0,90	R\$ 2.880,00
7	R\$ 1.200.000,00	400,00	R\$ 3.000,00	0,90	R\$ 2.700,00
Total					R\$ 19.271,25
Média					R\$ 2.753,04

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados		
suspeitos, utilizando o <u>critério de CHAUVENET</u>		
TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET		
n	d/s	
(nº amostras)	coeficiente	
5	1,65	
6	1,74	
7	1,80	
8	1,86	
9	1,90	
10	1,96	
12	2,03	



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

SANEAMENTO DE DADOS DISCREPANTES									
CRITÉRIO DE CHAUVENET									
TESTE COM 7 AMOSTRAS									
1ª TENTATIVA									
Amostra	Área (m2)	Valor (R\$)	Valor do m2	Fator oferta	Valor Homog.	Diferença	Quadrado	d/s	Chauvenet 1,80
1	400,00	1.100.000,00	R\$ 2.750,00	0,9	R\$ 2.475,00	-278,04	77303,86	-1,40	ok
2	500,00	1.500.000,00	R\$ 3.000,00	0,9	R\$ 2.700,00	-53,04	2812,79	-0,27	ok
3	400,00	1.200.000,00	R\$ 3.000,00	0,9	R\$ 2.700,00	-53,04	2812,79	-0,27	ok
4	400,00	1.385.000,00	R\$ 3.462,50	0,9	R\$ 3.116,25	363,21	131924,62	1,83	Reprovada
5	400,00	1.200.000,00	R\$ 3.000,00	0,9	R\$ 2.700,00	-53,04	2812,79	-0,27	ok
6	500,00	1.600.000,00	R\$ 3.200,00	0,9	R\$ 2.880,00	126,96	16119,93	0,64	ok
7	400,00	1.200.000,00	R\$ 3.000,00	0,9	R\$ 2.700,00	-53,04	2812,79	-0,27	ok
Media					R\$ 2.753,04	Soma	236599,55	(número de amostras - 1)	
						Variancia	39433,26		
						Desvio Padrao	198,58		
</									

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET		d/s
(n° amostras)	n	coeficiente.
5		1,65
6		1,74
7		1,80
8		1,86
9		1,90
10		1,96
12		2,03

Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

		Media Aprovada	Área (m2)	
Valor do imóvel	R\$	2.692,50	400,00	R\$ 1.077.000,00

Observação 1 : O Valor do imóvel mencionado acima é referente ao valor do terreno do bem avaliado.

No caso especificado nessa pericia, deve ser considerado o fator de depreciação referente a "situação de construção obra inacabada".

Na situação de penhora, adotaremos um critério da fd, ou seja, fator depreciação referente ao valor da "demolição da construção inacabada".

Nesse contexto foi solicitado para essa pericia e apresento a seguir orçamentos do mercado referente ao serviço de demolição e limpeza do terreno.

Orçamento 1 – demolição (ANEXO 1)

- Fornecedor – MGTO Demolidora – valor R\$ 278.670,00

Orçamento 2 – demolição (ANEXO 2)

- Fornecedor DiBarone Engenharia – valor R\$ 220.000,00

Orçamento 3 – demolição (ANEXO 3)

- Fornecedor FBI Demolidora – valor R\$ 365.900,00

Observação 2: Para tanto, no cálculo final do valor de penhora do imóvel avaliado nesse laudo foi considerado o "valor do terreno" e descontado o "valor da demolição da obra inacabada".





PROPOSTA COMERCIAL

Suzano, 13 de Maio 2021

Empresa:

Solicitante: Carlos

Fone: (11)

Cel. (11)

E-mail:

Endereço da obra: Rua Vitória Regis, 169 Santo André, São Paulo.

Conforme solicitado por vossa senhoria e após a visita realizada para avaliar as condições atuais da obra apresentamos nossa proposta comercial em conformidade com a especificação estabelecida na visita realizada à obra pelo nosso arquiteto.

PROPOSTA COMERCIAL			
ESCOPO DOS SERVIÇOS	INÍCIO	PRAZO PARA EXECUÇÃO	VALORES
Demolição de prédio com 04 pavimentos medindo 10.00x33.00 Totalizando 1.420 m2 construído em concreto armado e bloco de cimento. Demolição executada com máquinas equipada com martelo hidráulico. Demolição até a altura do piso térreo. Entulho: Remoção de todo entulho gerado pela demolição para bota fora ou reciclagem legalizada. Observação: Todo material reaproveitado da demolição ficará para a demolidora.	Imediato	35 dias	278.670,00
VALOR TOTAL			278.670,00

Forma de Pagamento:

- Medição quinzenal e mais 15 dias para pagamento.

ETAPAS / FASES DO PROCESSO



A **MGTO** executará todo o trabalho nas seguintes etapas:

- **Etapa 1 - Planejamento e Organização:** Nesta primeira etapa serão definidos os pré-requisitos para o início dos trabalhos, verificando o ambiente da obra, as condições de acessibilidade e logística, visando sempre a perfeita execução dos serviços e o maior grau de segurança possível;
- **Etapa 2 – Comprometimento com a Segurança:** Esta fase contempla as ações necessárias para a preservação da integridade física das pessoas que circulam pela obra e dos vizinhos que confrontam os imóveis que serão demolidos.
- **Etapa 3 – Remoção dos Materiais Reaproveitáveis:** Esta fase compreende a remoção cuidadosa de todos os materiais reaproveitáveis provenientes dos imóveis que serão demolidos e o seu remanejamento para local a ser definido pela **MGTO**;
- **Etapa 4 – Demolição:** Nesta fase será realizada a demolição controlada como um todo de forma manual e/ou mecanizada de acordo com as necessidades do local e com a utilização de maquinário adequado;
- **Etapa 5 – Descarte/Reciclagem dos Entulhos:** Esta fase compreende a remoção, transporte, reciclagem e/ou descarte dos entulhos para “bota-fora” legalizado e com a emissão da documentação legal e comprobatória.

MATERIAIS REAPROVEITÁVEIS RESULTANTES DA DEMOLIÇÃO

Todos os materiais reaproveitáveis provenientes da desmontagem pertencerão à **MGTO**, pois serão entregues pelo **Cliente** como parte de pagamento pelos serviços prestados, **além do preço cobrado que se encontra descrito nesta proposta.**

ASPECTOS DOS SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS

Premissas básicas para execução dos serviços:

- Todos os serviços serão executados sob inteira responsabilidade técnica da **MGTO**, como emissão da competente ART, que utilizará e/ou fornecerá exclusivamente por sua conta:
 - ✓ Mão de obra especializada;
 - ✓ Máquinas, caminhões, ferramentas e equipamentos necessários e adequados a cada tipo de serviço;
 - ✓ EPI(s) (Equipamentos de Proteção Individual) exigidos pelas Normas Técnicas de Segurança e Proteção no Trabalho;
 - ✓ Alimentação, transporte e alojamento para os colaboradores;
 - ✓ Mobilização e desmobilização de máquinas e equipamentos;



- A **MGTO** manterá no local da obra um encarregado capacitado para desempenhar a coordenação e supervisão técnica dos trabalhos, bem como para prestar ao **Cliente** todas as informações necessárias sobre o andamento dos trabalhos;
- A **MGTO** se responsabilizará diretamente pelo recolhimento de todos os encargos sociais, trabalhistas e previdenciários incidentes sobre a mão de obra utilizada na prestação dos serviços, além dos tributos municipais e federais, diretos e indiretos, incidentes sobre os serviços prestados;
- A **MGTO** também se responsabilizará diretamente por eventuais danos causados a terceiros, por dolo ou culpa de seus empregados e/ou prepostos, decorrentes da execução dos trabalhos propostos, de acordo com os princípios gerais de responsabilidade;
- Tudo será previsto em cláusulas contratuais a fim de se promover a total garantia e tranquilidade para o **Cliente**.

OBSERVAÇÕES

Ficarão a cargo exclusivo do **Cliente**, as seguintes obrigações (**incluindo-se os custos decorrentes**):

- ✓ Obtenção do alvará de demolição junto à Prefeitura Local;
- ✓ Obtenção de autorização para corte de árvores (se necessário);
- ✓ Abertura e encerramento de matrícula(s) no **CNO** (Cadastro Nacional de Obras) junto à Receita Federal/Previdência Social (Matrícula CEI) e a obtenção da(s) Certidão(ões) Negativa(s) Federal para a Obra;
- ✓ Obtenção de Certificado de Conclusão da Demolição junto à Prefeitura Local.

VALIDADE DESTA PROPOSTA

30 (trinta) dias contados da data de emissão.

Cordialmente,

Marcos Nascimento
Arquiteto Responsável
55 (11) 9 9963-6383

São Paulo, 13 de maio de 2021.

A/C:

Felipe Lourenço

Assunto: Proposta técnica-comercial para Demolição de Prédio

Srs.,

A DiBarone Engenharia e Gerenciamento agradece a oportunidade de ofertar seus serviços à Vossa Senhoria, e apresenta neste documento a proposta técnica-comercial para prestação de serviços. Esperando atender às suas expectativas e à vossa disposição para quaisquer esclarecimentos ou gestões adicionais, atenciosamente,



Gabriel Barone Zappellini
Diretor comercial

1. PROJETO

- Conforme visita realizada.

2. ESCOPO DA OBRA

- Demolição completa do empreendimento localizado na Rua Vitória Regia, 169 – Bairro Campestre – Santo André.
- Demolir todo o prédio, incluso retirada de todo entulho e entrega com terreno nivelado.

3. CONDIÇÕES COMERCIAIS

- R\$ 220.000,00 com medições á combinar

4. VALIDADE DA PROPOSTA

15 dias.



Gabriel Barone Zappellini
Diretor Comercial
CREA: 5.070.001.037 -
Cel: (11) 98291-1469



PROPOSTA Nº 11003/2021



São Paulo, 13 de maio de 2021.

LOCAL: Rua Vitoria Regia, 169 - Santo André/SP

REF.: SERVIÇOS DE DEMOLIÇÃO E DESCARTE DE ENTULHO.

A/C: Felipe Lourenço

A **DEMOLIDORA FBI LTDA**, estabelecida à Rua Adib Auada, 35 Sala 04 – Jardim Lambreta, Cotia CEP: 06710-700 inscrita no CNPJ Nº 10.454.877/0001-06 e Inscrição Estadual Nº 278.234.837.112, juntamente com a **FBI LOCAÇÃO DE BENS** sito à Alameda das Caviúnas 25 CNPJ: 13.689.474/0001-34, vem por meio de esta apresentar a nossa proposta, para serviço supra referido, baseado nos seguintes termos:

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- ✓ O local foi visitado pelo nosso técnico e todos os detalhes foram observados para confecção do orçamento;
- ✓ As propostas, Técnica e Comercial, foram elaboradas com base na vistoria técnica;
- ✓ A contratada deverá, durante todo tempo, proporcionar supervisão adequada, mão-de-obra e equipamentos suficientes para executar os serviços até à sua conclusão dentro do prazo requerido;
- ✓ Todo o pessoal da contratada deverá possuir habilitação e experiência para executar, adequadamente, os serviços que lhes forem atribuídos;
- ✓ Cumprimento às normas que se referem à demolições, bem como as normas de segurança do trabalho descritas no RESOLUÇÕES CONAMA 307, 348, 362, 420; ABNT – NBR 10004; NRB 05682; NR 18; NBR 11174, NBR 12235; NBR 9061; NBR 15113; NR 6; NR 15; NR 33. NR 35. NR 7;
- ✓ Qualquer funcionário da contratada, ou de qualquer subcontratada, se esta última for permitida e autorizada pela fiscalização, não executar o seu trabalho de maneira correta e adequada ou que seja desrespeitoso, temperamental, desordenado ou indesejável por outros motivos, deverá ser afastado imediatamente do canteiro de serviços pela contratada;
- ✓ O escopo dos serviços fica estabelecido conforme documentação acima relacionada. Quaisquer serviços adicionais, somente poderão ser executados após prévia e formal aprovação, ficando esta eximida da responsabilidade de pagamento de quaisquer serviços porventura executados sem a aprovação citada;
- ✓ Todos os funcionários da Contratada, inclusive os engenheiros e coordenadores responsáveis pelas equipes, deverão participar da Integração a qual será realizada em nossas dependências da obra antes do início das atividades;
- ✓ Todo e qualquer serviço só poderá ser iniciada após a liberação por parte da fiscalização. Antes do início dos serviços, a contratada procederá a um detalhado exame e levantamento da edificação ou estrutura a ser demolida.



PROPOSTA Nº 11003/2021



- ✓ Deverão ser considerados aspectos importantes tais como a natureza da estrutura, os métodos utilizados na construção da edificação, as condições das construções da edificação, as condições das construções vizinhas;
- ✓ A contratada deverá fornecer equipamentos dos tipos, tamanhos e quantidades que venham a ser necessários para executar satisfatoriamente os serviços. Todos os equipamentos usados deverão ser adequados, de modo a atender às exigências dos serviços e produzir produtos e serviços com qualidade e quantidade satisfatórias aos mesmos. A fiscalização poderá ordenar a remoção ou a substituição de qualquer equipamento não satisfatório.
- ✓ Na existência de serviços não descritos, a CONTRATADA somente poder executá-los após aprovação da FISCALIZAÇÃO. A omissão de qualquer procedimento técnico, ou normas neste ou nos demais memoriais, nos projetos, ou em outros documentos contratuais, não exime a CONTRATADA da obrigatoriedade da utilização das melhores técnicas e adequação dos resultados.
- ✓ Será fornecido todas as fichas de recebimento de EPIs em conformidade com NR-6, fichas de registro, atestados de capacitação técnica, inclusive NR 18 e NR 35, exames médicos atualizados e demais procedimentos relativos a segurança e saúde no trabalho;

RESPONSABILIDADE DA DEMOLIDORA FBI APÓS A CONTRATAÇÃO:

- **Apresentação de Cronograma de Execução final acordado entre partes;**
- **Histogramas de mão de obra e equipamento;**
- **Plano de Execução;**
- **PPRA E PCMSO;**
- **PGRCC.**

1. OBJETO/ PLANILHA DE SERVIÇOS E VALORES CONFORME VISITA:

- Demolição manual e mecanizada de prédio com 05 pavimentos (Térreo +4);
- Proteção tipo tela fachadera e bandeja primaria contra fragmentos na via e edificações vizinhas;
- Rebaixamento manual cuidado de 03 pavimentos. Na parte frontal da edificação o rebaixamento será dos 5 pavimentos com avanço (5 mts), deixando no ponto para a demolição mecanizada;
- Carga, transporte e destinação final dos resíduos m loca licenciado.

Opção 01

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL
1	Entrada da máquina pelo terreno vizinho (fundos)	R\$ 365.900,00

Opção 02

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL
1	Entrada da máquina pela parte frontal do terreno	R\$ 382.900,00

Nota:

- Toda sucata ferrosa ficara para a demolidora FBI;
- O fornecimento de água para umectação antes e durante a demolição e carregamento do entulho, é de responsabilidade da CONTRATANTE, sendo o reservatório, bomba e mangueira de responsabilidade da CONTRATADA.

1.1. DEMOLIÇÃO

▪ Planejamento

Descrição da Atividade:

- Demolição manual e mecanizada com auxílio de Proteções coletivas tipo tela fachadeira e bandeja primária para proteção contra projeção de fragmentos na via e edificações vizinhas. Rebaixamento manual cuidadoso com auxílio de ferramentas manuais diversas, maçarico oxigênio-GLP, rompedores manuais e andaimes para plataforma de trabalho, deixando no ponto para a demolição mecanizada com auxílio de escavadeira hidráulica acoplada a rompedor e pulverizador hidráulico;
- Uso de caminhões basculantes e roll on para transporte e destinação final dos resíduos em local licenciado.

▪ **Proteções:**

Técnica utilizada: Proteções coletivas tipo tela fachadeira e bandeja primária e andaimes para plataforma.

▪ **Controles a serem adotados:**

- ✓ **Medidas administrativas a serem adotadas (autorizações, técnicas de execução etc.):** APR da área e PT (quando necessário).
- ✓ **EPCs aplicáveis:** Isolamento da área de demolição, e instalação de proteções;
- ✓ **EPIs aplicáveis:** Os EPI's aplicáveis as atividades estão descritos nos documentos de SSM.
- ✓ **Medidas de controle ambientais:** (*gestão de resíduos, ruído, poeira etc.*);
- ✓ **Separação:** Classificação dos resíduos e segregação conforme sua classificação CONAMA 307.
- ✓ **Ruído:** Reduzido por ações no manuseio das ferragens, evitando quedas e batidas contra.
- ✓ **Veículos:** Obedecerão às normas de procedimentos internos.
- ✓ **Sinalização adotada:** Sinalização com placas orientativas de segurança e meio ambiente.
- ✓ **Sistema de ventilação/exaustão:** Natural.
- ✓ **Sistema de iluminação:** Natural.

2. CONDIÇÕES E VALORES:

- O preço informado abrange todos os custos e encargos da **contratada** como por exemplo: materiais, mão de obra, ferramentas, equipamentos, salários, ônus e obrigações concernentes às legislações social, trabalhista e previdenciária, consultorias, encargos sociais e trabalhistas, despesas gerais diretas e indiretas, transportes internos e externos, horizontais e verticais e despesas financeiras necessárias para a execução dos serviços.

3. PRAZOS:

- O prazo para a execução dos serviços é de 50 (cinquenta) dias;
- Início: Imediato, conforme cronograma da Contratante.

4. CONDIÇÕES DE FATURAMENTO:

- FATURAMENTO, NOTA DE DÉBITO EQUIPAMENTOS FBI LOCAÇÃO DE BENS LTDA **CNPJ: 13.689.474/0001-34: 80% do valor total;**
- FATURAMENTO, NOTA FISCAL MAO DE OBRA: DEMOLIDORA FBI **CNPJ: 10.454.877/0001-06: 20% do valor total.**

5. PROCEDIMENTOS PARA NORMAS DE SEGURANÇA DO TRABALHO E CERTIFICAÇÃO ISO 45001:2018 DE QUALIDADE:

- A **DEMOLIDORA FBI LTDA** é uma empresa com **certificação ISO 45001:2018** de qualidade, atuando assim, com o mais alto padrão internacional de procedimentos de **Saúde e Segurança Ocupacional**, exercendo suas atividades de forma a prevenir lesões e doenças ocupacionais, bem como garantir um ambiente de trabalho mais seguro. Deste modo em todas as obras que

atuamos, realizamos os seguintes procedimentos:

- Manutenção em regime constante de Responsável Técnico junto ao CREA, bem como Técnico de Segurança;
- Controle de riscos, gestão de incidentes;
- Manutenção e conferência de ASO;
- Manutenção preventiva dos maquinários, equipamentos e EPI'S;
- Seguro de vida dos funcionários;
- Procedimentos de DDS com Técnico habilitado;
- Instalação de sinalizadores e fitas nas áreas de trabalho e circulação;
- Fixação de cabos vidas nos locais de trabalhos em altura;
- Treinamentos NR 35, NR 18, uso adequado de EPIs e EPCs;
- Entendimento do uso obrigatório de cinto de segurança, modelo paraquedista;
- Treinamento de trabalhos em área periféricas, poços, elevadores, sacadas e subsolos;

6. CERTIFICAÇÃO ISO 14001:2015

Nossa empresa é certificada pelo selo ISO 14001:2015 que reconhece nosso **compromisso com o Meio Ambiente** e garante o desenvolvimento de práticas sustentáveis em nossas atividades.

7. RESPONSABILIDADE DA CONTRATADA:

- Fornecer todos os materiais, transporte, alimentação, mão de obra e equipamentos e EPI'S (NR-6) necessários à execução do serviço;
- A contratada será responsável pela segurança dos operários e pelas medidas de prevenção durante a execução dos serviços;
- Mobilização e desmobilização de equipe e equipamentos;
- Manutenção e reposição contínua dos equipamentos e EPI'S e EPC'S dos funcionários;
- Apresentar toda documentação da empresa e dos funcionários necessária para a liberação da entrada dos funcionários na obra e início dos serviços;
- Execução dos serviços conforme escopo, e entrega da obra á Contratante no prazo descrito neste orçamento, em perfeito estado e conforme acordado entre partes;
- Comunicar à Contratante sobre eventuais falhas nos projetos analisados, que possam vir a serem encontradas durante os serviços;
- Atender integralmente às Normas da NR-18, bem como as orientações da engenharia de segurança da contratante e suas ordens de serviços, quanto à execução dos serviços ou instalação de equipamentos;
- Presença de profissionais habilitados em NR-10, NR-35 NR-33;
- Fornecimento de todos dispositivos necessários para a execução da obra no que se referem mão- de-obra e equipamentos;
- Atendimento pleno das normas internas da contratante para sub-empregados;

8. RESPONSABILIDADES DA CONTRATANTE:

- Disponibilizar de água e energia elétrica junto ao local da obra;
- Indicar pessoa encarregada para esclarecer adequadamente sobre as instalações existentes, eventuais alterações de procedimentos, promover a liberação de frente de trabalhos e supervisionar o andamento dos serviços;



PROPOSTA Nº 11003/2021



- Assinatura frequente do diário de obra;
- Atender às condições de pagamento conforme proposta e/ou reunião após contratação;
- Fornecimento de local para instalação de canteiro de obras contemplando escritório administrativo e técnico, almoxarifado para materiais EPI'S e ferramentas, banheiro e vestiário conforme norma NR 18;
- Assinar ao término dos serviços, o termo de conclusão de obra, encaminhado pela contratada a fim de comprovar a completa execução e encerramento dos serviços pela CONTRATADA.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

- A **DEMOLIDORA FBI** não executará qualquer serviço extra ou que impliquem em acréscimo do valor contratual sem autorização expressa da Contratante e acompanhada de um novo orçamento enviado pela Contratada discriminando os serviços e aceite do mesmo pela Contratante.

10. VALIDADE DA PROPOSTA:

- Esta proposta tem a validade de 90 (noventa) dias a contar da data de emissão.

CONTRATANTE

Nome:

Cargo:

**Atenciosamente,
DEMOLIDORA FBI**

(11) 4187-5639 / (11) 97334-7710

Orçado e vistoriado por: Renaldo e Job

Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

3) Conclusão

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a homogeneização dos dados, tratamento por fatores de orçamento de mercado, bem como a lapidação dos dados encontrados nesse laudo, temos como resultado de avaliação:

**Valor de penhora para a totalidade do imóvel,
situado a Rua Vitória Régia, 169 – Bairro Campestre – Santo André/SP**

Valor do imóvel / terreno	R\$ 1.077.000,00
Fator depreciação (demolição da "obra inacabada")	R\$ 220.000,00
Valor de penhora do imóvel avaliado	R\$ 857.000,00



Mario Felipe Gattai Lourenço

Perito Judicial, PMP, Gerenciador de Obras & Arquiteto e Urbanista
Especialista em Avaliações de Imóveis, Renovatória de Aluguel, Consumo de energia e de água

4) Encerramento

Tendo concluído o presente laudo pericial em 35 folhas impressas em formato A4 em um só lado, se coloca à disposição desse Juízo para dirimir qualquer dúvida ainda existente, e por fim pede a juntada deste laudo aos autos.

Desde já, aceito o valor do honorário arbitrado de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) pela elaboração deste laudo, conforme discriminado na página 151 do processo pelo MM. Juiz de Direito, e me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Dados bancários para depósito:

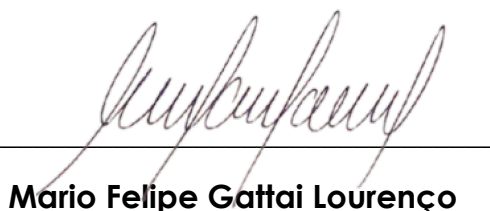
Mario Felipe Gattai Lourenço – C.P.F. 279.335.428-75

Banco Itau Agência: 0183 Conta corrente: 42707-9

Termos em que

Peço deferimento,

São Paulo, 14 de Maio de 2021.



Mario Felipe Gattai Lourenço

