

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

764

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE BARUERI - SP

AUTOS N. 0017250-32.2006.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI,

Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA em fase de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pela SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 11, em face de EZIO JUC, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na Alameda Dourado, nº 925, Alphaville, Residencial Onze, Cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 17 de setembro de 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

765

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 1.400.000,00
(hum milhão e quatrocentos mil reais)
Setembro / 2019



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Alameda Dourado, nº 925,
Alphaville, Residencial Onze, Cidade de Santana de Parnaíba, Estado de
São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

766

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O presente laudo refere-se aos AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA em fase de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pela SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 11, em face de EZIO JUC, em face de EZIO JUC, em curso na 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS Nº 0017250-32.2006.8.26.0068.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Alameda Dourado, nº 925, Alphaville, Residencial Onze, Cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

767

Avaliações e Perícias de Engenharia

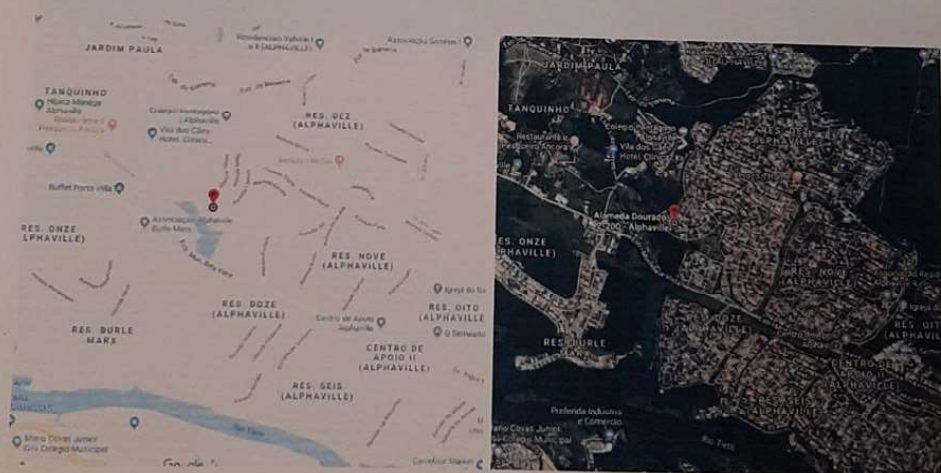
II - VISTORIA:

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Alameda Dourado, nº 925, na quadra completada pelas vias: Al. Robalo, Al. Marimba e Al. Pintado.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Santana de Parnaíba, do Google Maps e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel.



VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL OBJETO DA
PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

768

Avaliações e Perícias de Engenharia

Pela imagem mostrada a seguir, pode-se observar a exata localização do imóvel em questão:

IMÓVEL AVALIANDO



Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Lei de Zoneamento do município de Santana de Parnaíba, o imóvel avaliando possui a seguinte situação:

ZONA: ZRBD-1 (Zona Residencial de Baixa Densidade)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 24344.61.32.0396.00.000



Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos no site da Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

770

Avaliações e Perícias de Engenharia



PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA

Estado de São Paulo

Guia de Recolhimentos de Tributos

DEMONSTRATIVO LANÇAMENTO CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO
Código	Inscrição	2019
26538	24344.61.32.0396.00.000	
Proprietário / Compromissário		CNPJ/CPF
ESIO JUC		091.586.238-76
Endereço		Endereço Correspondência
AL DOURADO, 925 ALPRAVILLE R 11 - Loteamento I ALPRAVILLE RESIDENC 06540-285 - Quadra: 36 - Lote: 16 / G		AL DOURADO, 925 ALPRAVILLE RES 11 SANTANA DE PARNAÍBA - SP CEP: 06540-285
Observações da Guia		
REF.: IPTU/TAXAS EXERCÍCIO 2019		
Valor Parcela 7.808,28		
Composição do Cálculo:		
Valor Imposto 7.607,61		
Valor Imposto + Taxas 7.808,28		
Dados do Imóvel:		
Área Territorial 623,45		
Valor Venal Territorial 215.386,31		
Valor do M ² Territorial 361,31		
Área Dependências: 0,00		
Área Construída 459,17		
Valor Venal Predial 545.374,58		
Valor do M ² Predial 1.187,74		
Valor Venal do Imóvel 760.760,89		
Testada: 19,00		
Fator Correção: 1,00		
Fator Correção Edificado: 1,00		
Fator Obsolescência: 1,00		
Pontuação do Imóvel: 9		
Tipo de Construção RESIDENCIAL		
Alíquota 0,00		
Descrição das Taxas		
Taxa de Coleta 200,67		

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Residencial de Baixa Densidade, destinadas à implantação de usos predominantemente residenciais.

A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Superior, Fino e Luxo", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2002".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, restaurantes, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados externamente aos condomínios.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

772

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO

O imóvel avaliando está registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, matriculado sob nº 92.981, e possui as seguintes características:

Topografia: plano

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco

Formato: irregular

Situação: frente única

Dimensões:

Área: 623,45 m²

Frente: 19,00 m;

Fundos: 22,56 m;

Lateral Esquerda: 30,00 m;

Lateral Direita: 30,00 m;

2.2.2 - BENFEITORIAS:

O perito, quando da vistoria, foi recebido pelo Sr. Ezio.

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um sobrado com características de uso residencial, com área construída ocupada de 289,65 m² e área construída não ocupada no segundo pavimento de 149,35 m², totalizando a área construída de 439,00 m² (quatrocentos e trinta e nove metros quadrados).

Avaliações e Perícias de Engenharia

A casa possui, no piso térreo, garagem, sala com três ambientes (estar, lareira e jantar), sala de TV, quatro dormitórios, sendo duas suítes, dois banheiros, sendo um deles de uso social, cozinha, área de serviço, dependências de empregada com uma suíte, área de churrasqueira e quintal gramado. No pavimento superior possui duas salas desocupadas, pois não existe escada de acesso ao pavimento superior.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Madeira;

PAREDES: Massa fina com pintura látex;

TETO: Massa fina com pintura látex;

PORTAS: Madeira com vidros nas externas e madeira nas internas;

JANELAS: Madeira com vidros.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são melhor observadas na documentação fotográfica que segue:

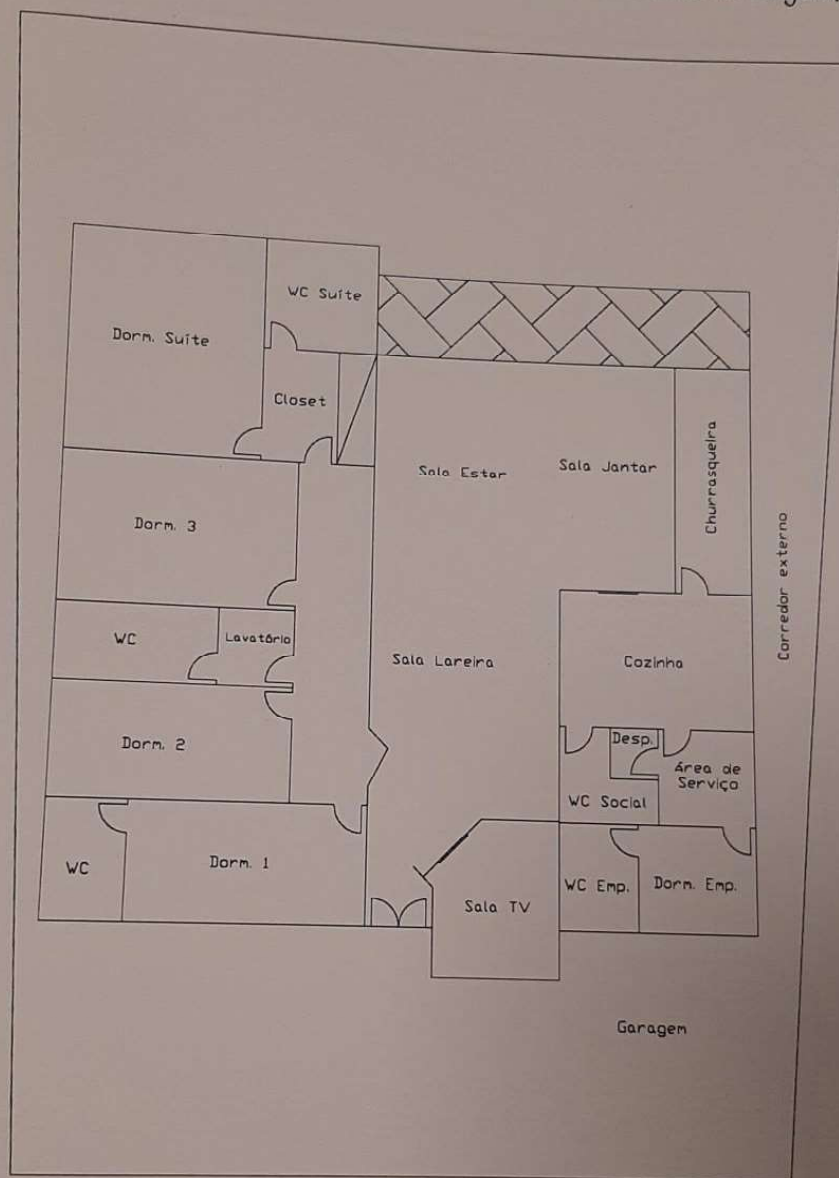
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

774

Avaliações e Perícias de Engenharia



Al. Dourado, 925 - Alphaville 11
Pavimento térreo

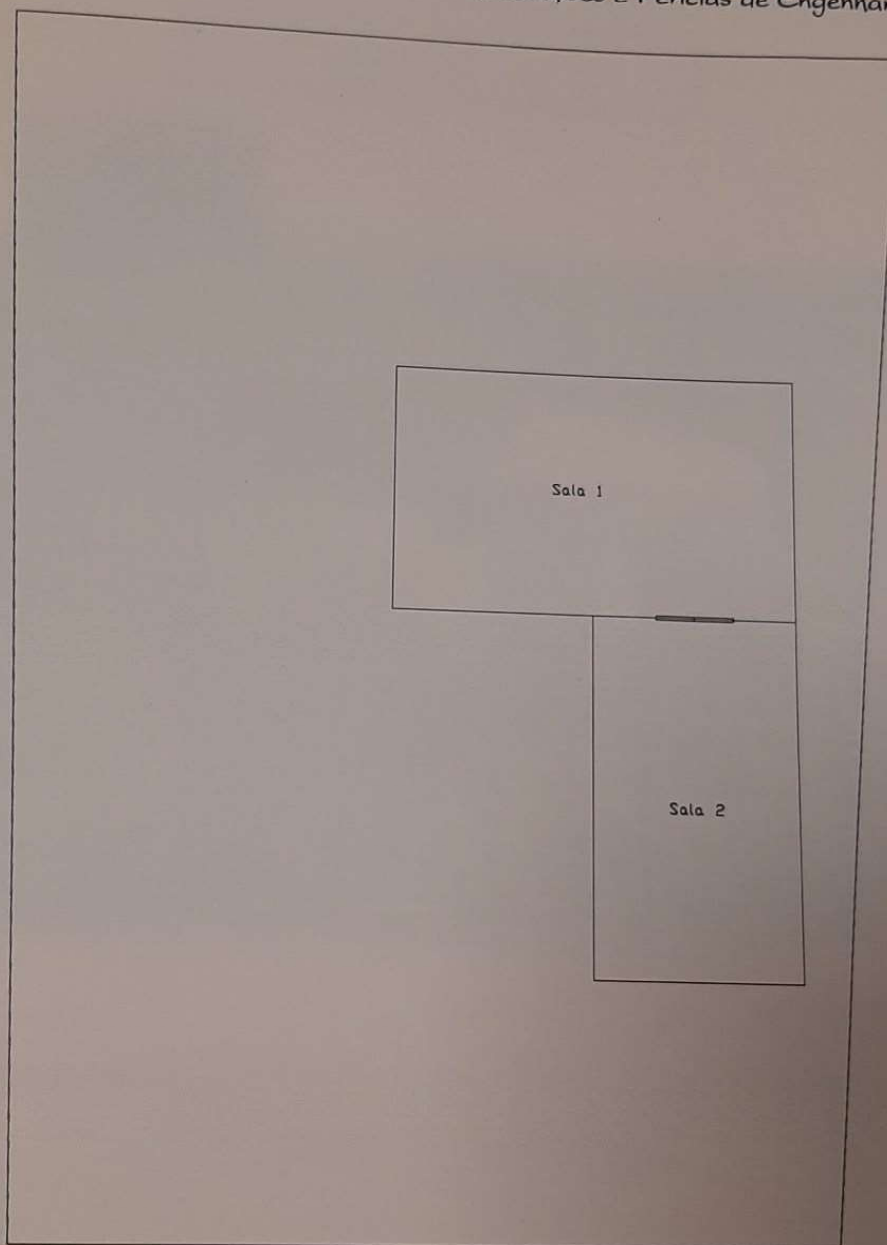
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

775

Avaliações e Perícias de Engenharia



Al. Dourado, 925 - Alphaville 11
Pavimento superior

Walmir Pereira Modotti

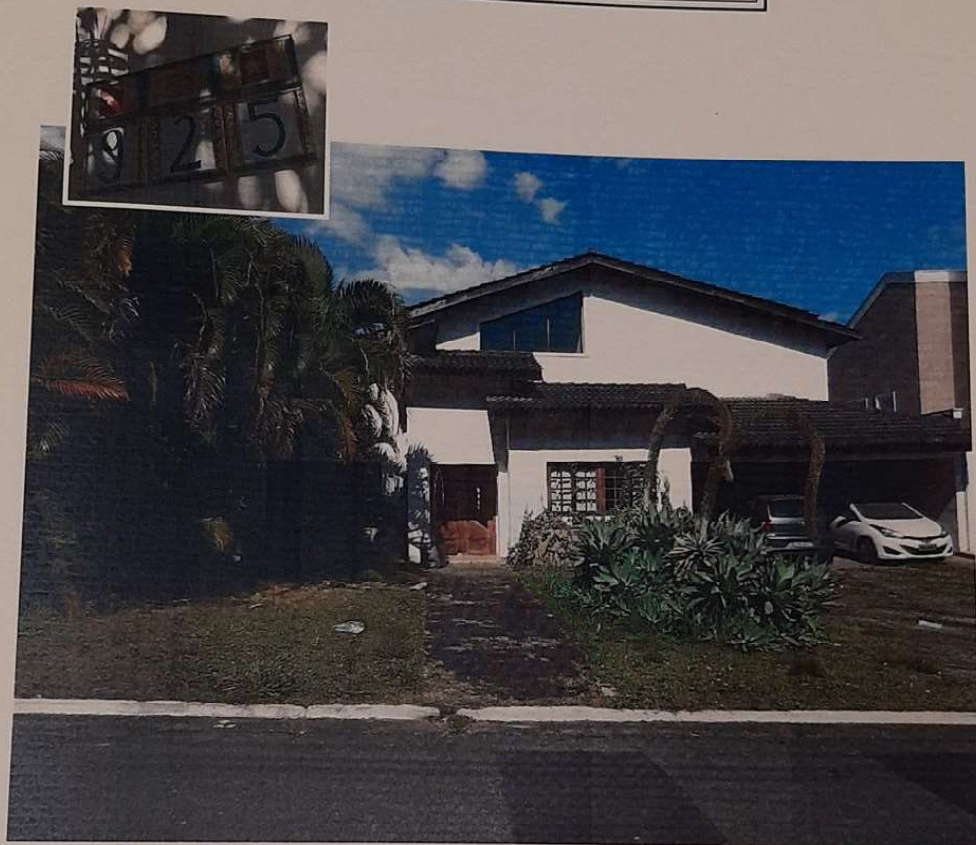
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

776

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 01 -



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, COM DESTAQUE PARA O
SEU NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

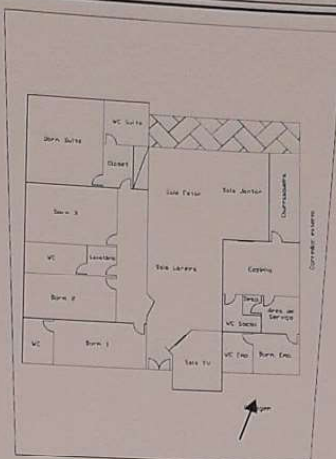
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

777

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 02 -



GARAGEM.

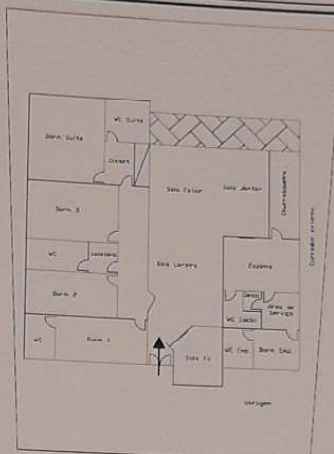
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 años
Desde 1983

778

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 03 -



HALL DE ENTRADA.

Walmir Pereira Modotti

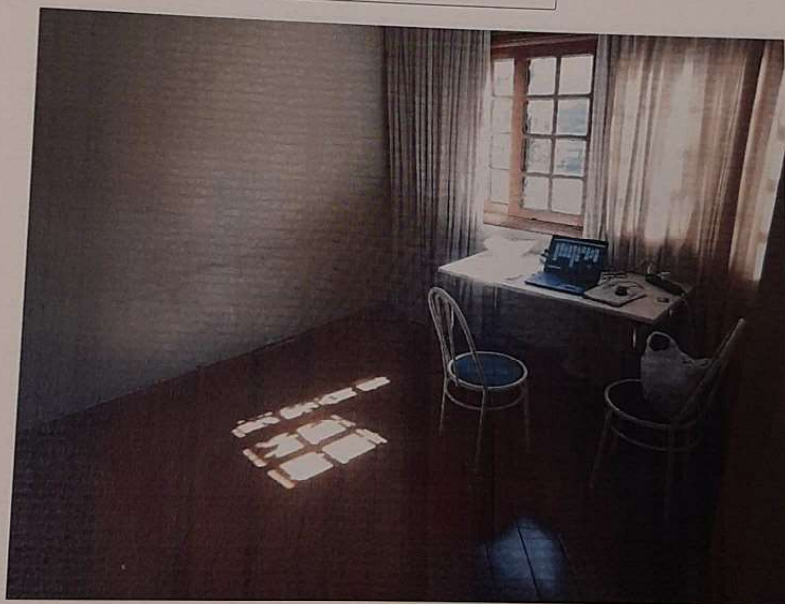
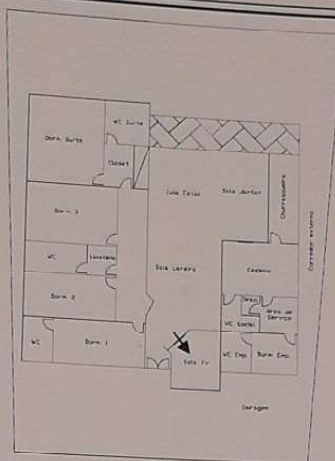
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

773

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 04 -



SALA DE TV.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

780

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 05 -



SALA DA LAREIRA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

785

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 06 -



BAR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

782

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 07 -



LAVABO.

Walmir Pereira Modotti

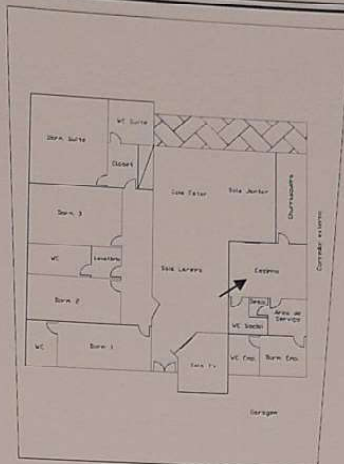
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

783

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 08 -



COZINHA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

784

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 09 -



COZINHA.

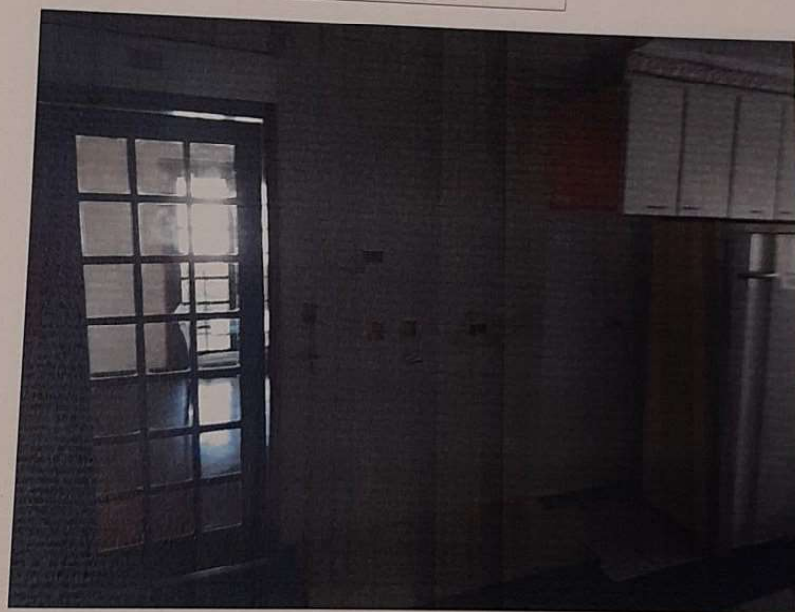
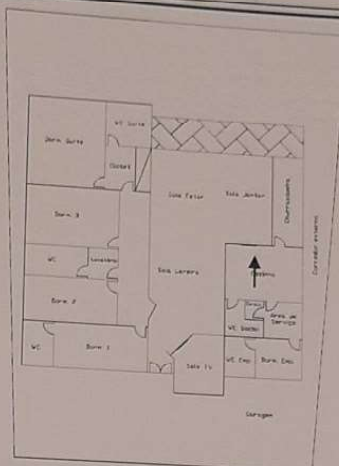
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 años
Desde 1983

785

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 10 -



DETALHE DA DESMONTAGEM DE MÓVEIS E EQUIPAMENTOS DA COZINHA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1985

786

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 11 -



OUTRA VISTA DA COZINHA.

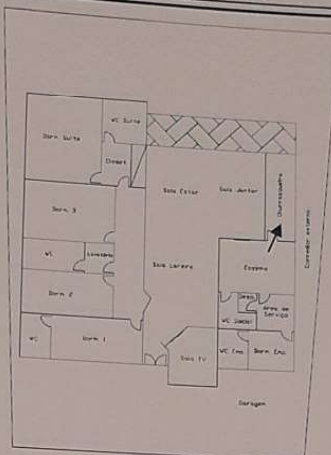
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 años
Desde 1983

787

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 12 -



CHURRASQUEIRA.

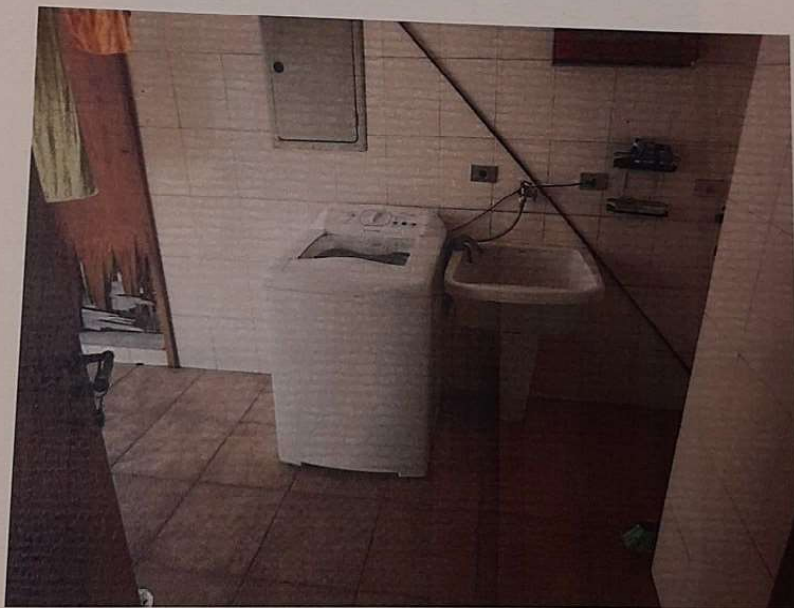
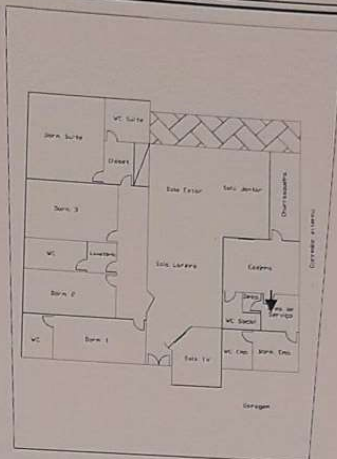
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 años
Desde 1983

788

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 13 -



ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

789

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 14 -



DESPENSA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

750

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 15 -



CORREDOR LATERAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

753

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 16 -



DORMITÓRIO DA EMPREGADA.

Walmir Pereira Modotti

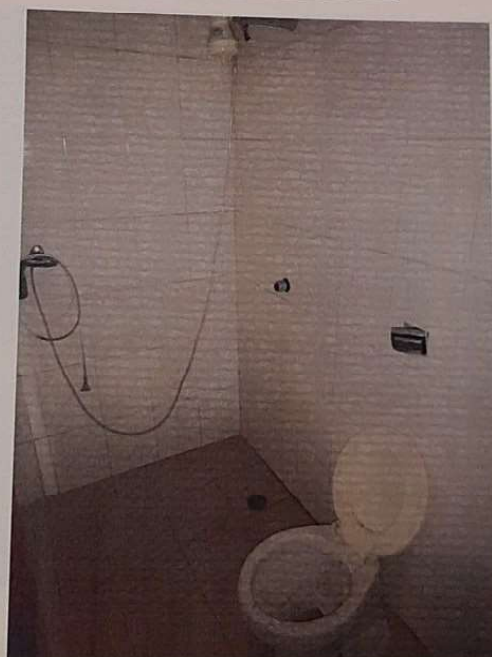
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

732

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 17 -



BANHEIRO DA EMPREGADA.

Walmir Pereira Modotti

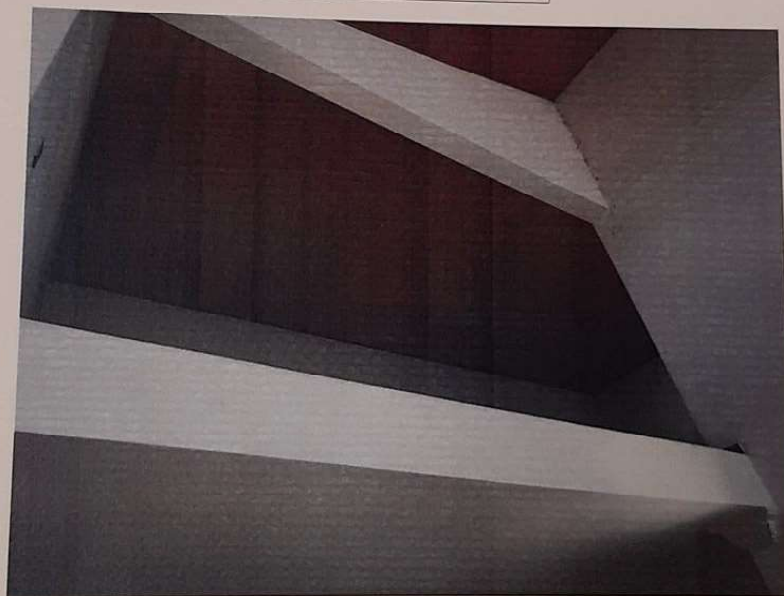
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

753

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 18 -



VISTA DAS SALAS DO PAVIMENTO SUPERIOR, SEM ACESSO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

754

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 19 -



SALA DE ESTAR.

Walmir Pereira Modotti

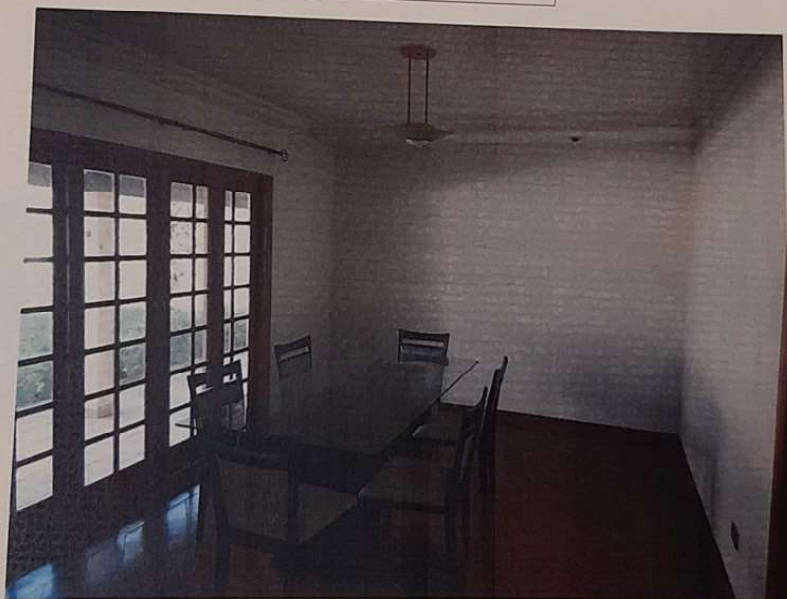
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

795

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 20 -



SALA DE JANTAR.

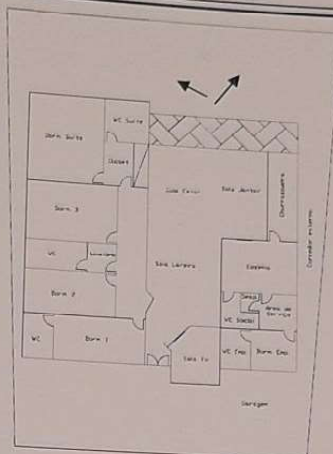
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 años
Desde 1983

756

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 21 -



VISTAS DO QUINTAL.

Walmir Pereira Modotti

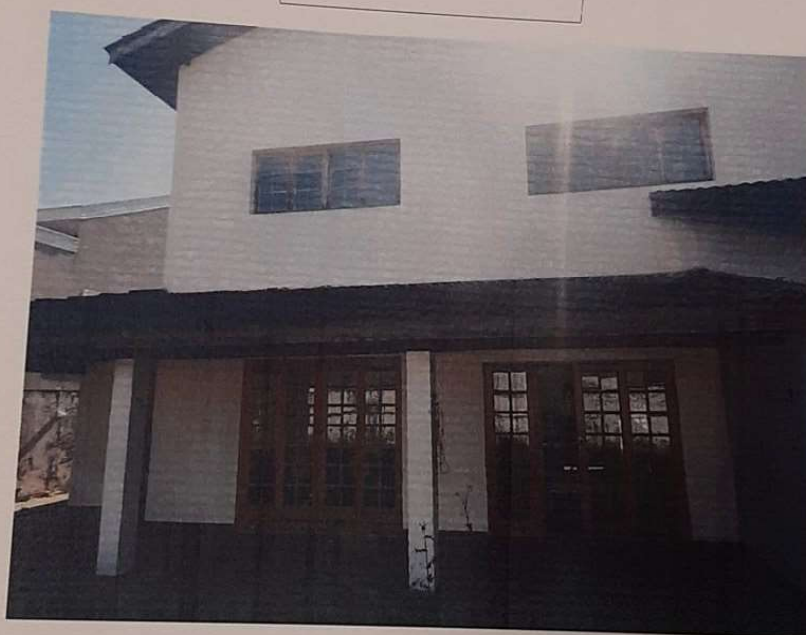
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

737

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 22 -



FACHADA DOS FUNDOS DA CASA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

738

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 23 -



OUTRA VISTA DA FACHADA DOS FUNDOS.

Walmir Pereira Modotti

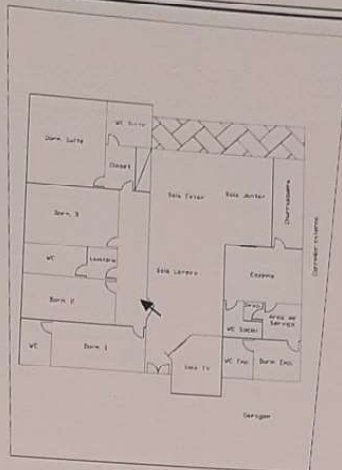
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

799

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 24 -

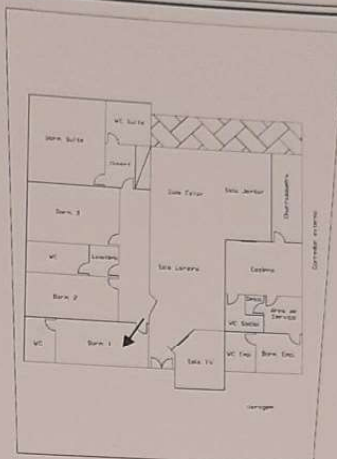


CORREDOR DOS DORMITÓRIOS.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

860

- FOTO DE N.º 25 -



DORMITÓRIO I.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

808

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 26 -



BANHEIRO DO DORMITÓRIO I.

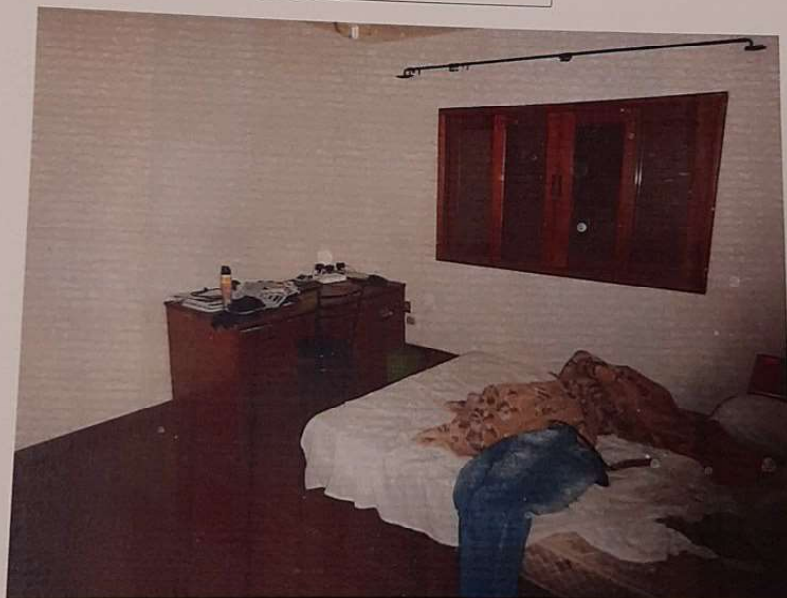
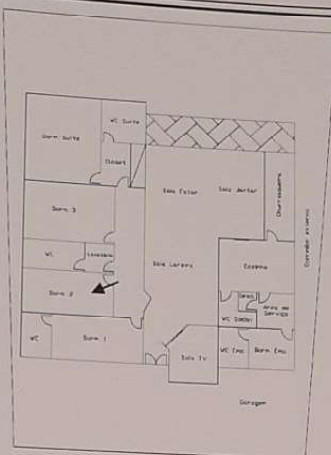
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 años
Desde 1983

802

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 27 -



DORMITÓRIO II.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 años
Desde 1983

803

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 28 -



BANHEIRO SOCIAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

804

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 29 -



LAVATÓRIO DO BANHEIRO SOCIAL.

Walmir Pereira Modotti

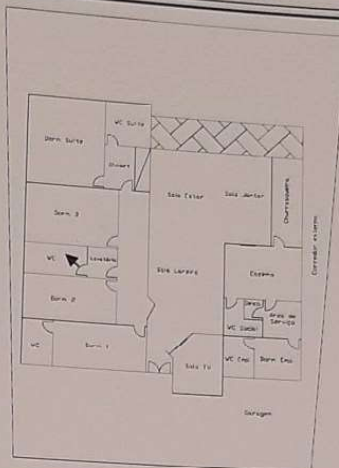
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 años
Desde 1983

805

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 30 -



ÁREA DE BANHO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

806

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 31 -



DORMITÓRIO III.

Walmir Pereira Modotti

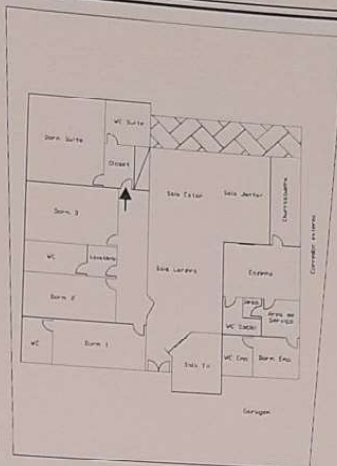
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

807

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 32 -



CLOSET DO DORMITÓRIO IV.

Walmir Pereira Modotti

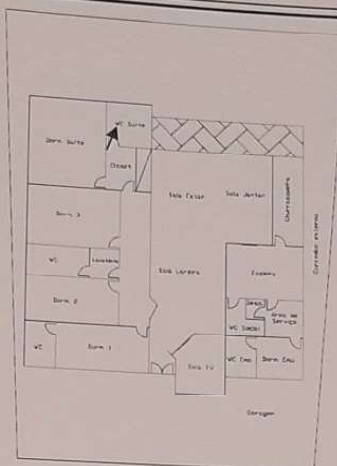
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

808

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 33 -



BANHEIRO DO DORMITÓRIO IV.

Walmir Pereira Modotti

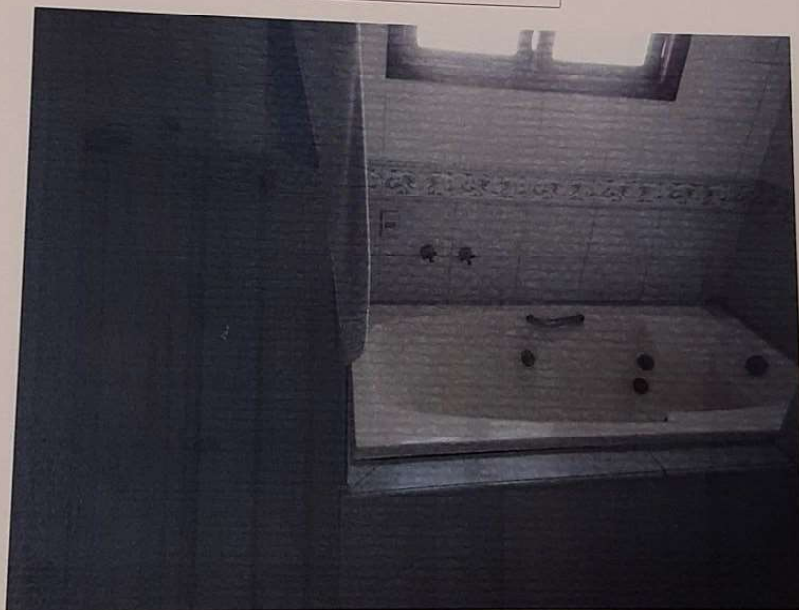
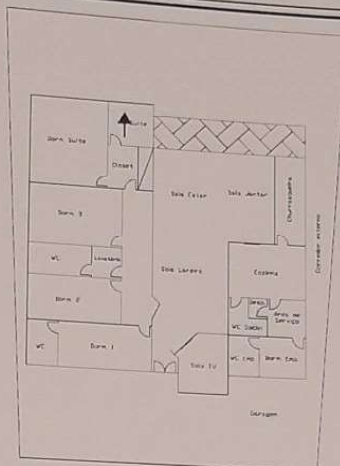
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

805

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 34 -



VISTA DA BANHEIRA E BOX DO CHUVEIRO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

830

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 35 -



DETALHE DA PIA E VASO SANITÁRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

855

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO DE N.º 36 -



DORMITÓRIO IV.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO:

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

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual super estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 10.3 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP de 2011, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajusto							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade do				Expoente do Fator Profundidade	Expoente do Fator Fronte	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área de referência característico do Lote de áreas (m²)	Intervalo de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências		Prof. Máxima	Prof. Mínima								
	F _r	P _{ma}										
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30		Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40		0,20	0,50	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60		0,15	0,50	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000		
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo							Aplica-se Item 10.3.3	2000	2800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência das esquinas ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo, respectivo varia até um limite superior indefinido.	
5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16 Mínimo							Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)		
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo							Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)		
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal												
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)												

Para lotenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
Para lotenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
Observar as recomendações 10.3.2. Para lotenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
(1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajusto										Características e Recomendações	
	Frente e Profundidade do					Múltiplas					Área de referência característico do Lote (m ²)	Área Intervalo de áreas (m ²)
	Frente de Referência F _r	Referências		Exponente do Fator Frente "q"	Exponente do Fator Profundidade "p"	Frentes ou esquina		Coef de área				
		Prof. Mínima P _{min}	Prof. Máxima P _{max}			C ₁	C ₂					
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300			
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500			
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000			
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000			
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000			

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

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

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da seguinte fórmula:

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

Obs.: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona), aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de área previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade. A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

Avaliações e Perícias de Engenharia

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot A_{min}$$

Obs.: O valor de " C_e " e " A_{min} " admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	-	1,05
Declive de 5% até 10%	5%	1,11
Declive de 10% até 20%	10%	1,25
Declive acima de 20%	20%	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 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco		
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	-	1,00
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	10%	1,11
Terreno permanentemente alargado	30%	1,43
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6	40%	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

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

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

Faixa "*non aedificandi*" de qualquer natureza 0,10
Reserva Florestal 0,10

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

Fator terreno encravado 0,50
Fator terreno de fundo 0,60
Fator terreno interno 0,70

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS:

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

O referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

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

A. Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico			
		1.1.2- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,132	0,156	0,180
		1.2.2- Padrão Proletário	0,360	0,420	0,480
		1.2.3- Padrão Econômico	0,492	0,576	0,660
		1.2.4- Padrão Simples	0,672	0,786	0,900
		1.2.5- Padrão Médio	0,912	1,056	1,200
		1.2.6- Padrão Superior	1,212	1,386	1,560
		1.2.7- Padrão Fino	1,572	1,776	1,980
		1.2.8- Padrão Luxo	1,992	2,436	2,880
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Acima de 2,89		
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,600	0,810
			Com elevador	0,810	1,020
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,266	1,500
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,260	1,470
			Com elevador	1,470	1,680
		1.3.5- Padrão Fino	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,746	1,980
		1.3.6- Padrão Luxo	Sem elevador	1,692	1,926
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO		Com elevador	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,226	2,460
		1.3.5- Padrão Fino	Sem elevador	2,172	2,406
			Com elevador	2,406	2,640
		1.3.6- Padrão Luxo		2,652	3,066
				3,066	3,480
		2.1.1- Padrão Econômico	Acima de 3,49		
	2.2- GALPÃO	2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,600	0,780
			Com elevador	0,780	0,960
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,206	1,440
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,200	1,410
			Com elevador	1,410	1,620
		2.1.5- Padrão Fino	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,656	1,860
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	2.1.6- Padrão Luxo	Sem elevador	1,632	1,836
			Com elevador	1,836	2,040
		2.2.1- Padrão Econômico	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,046	2,220
		2.2.2- Padrão Simples		2,052	2,286
		2.2.3- Padrão Médio		2,532	3,066
		2.2.4- Padrão Superior		3,066	3,600
			Acima de 3,61		
		3.1.1- Padrão Simples		0,240	0,360
		3.1.2- Padrão Médio		0,360	0,480
		3.1.3- Padrão Superior		0,492	0,726
				0,726	0,960
				0,972	1,326
				1,326	1,680
			Acima de 1,69		
		3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120
		3.1.2- Padrão Médio		0,120	0,180
		3.1.3- Padrão Superior		0,192	0,246
				0,246	0,300
				0,312	0,456
				0,456	0,600

Avaliações e Perícias de Engenharia

B. Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

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

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado	Depreciação (%)
✓ Novo	0,00
✓ Entre novo e regular	0,32
✓ Regular	2,52
✓ Entre regular e reparos simples	8,09
✓ Reparos simples	18,10
✓ Entre reparos simples e importantes	33,20
✓ Reparos importantes	52,60
✓ Entre reparos importantes e sem valor	75,20
✓ Sem valor	100,00

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.3 - VALOR DO IMÓVEL:

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área resultou em:

$$qmf = R\$ 1.467,97/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 1.467,97/m² (um mil, quatrocentos e sessenta e sete reais e noventa e sete centavos) foi obtido, através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado a seguir:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

825

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Alameda Dourado 925 Res. Alphaville 11 SANTANA DE PARNAIBA - SP

Cliente: Eng. Walmir Modotti

Data: 17/09/2019

Área m²: 623,43

Modalidade: Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.349,09

Desvio Padrão: 206,68

- 30%: 944,37

+ 30%: 1.753,82

Coefficiente de Variação: 15,3200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.416,84

Desvio Padrão: 220,51

- 30%: 991,78

+ 30%: 1.841,89

Coefficiente de Variação: 15,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.416,84

TESTADA: 0,0300

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.467,97000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 915.209,01

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.325,62

INTERVALO MÁXIMO: 1.508,06

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.382,47

INTERVALO MÁXIMO: 1.553,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

826

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 0017250-32.2006.8.26.0068

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 17/09/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

☐ Localização	1,00
☒ Testada	19,00
☒ Profundidade	
☐ Frenes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☐ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

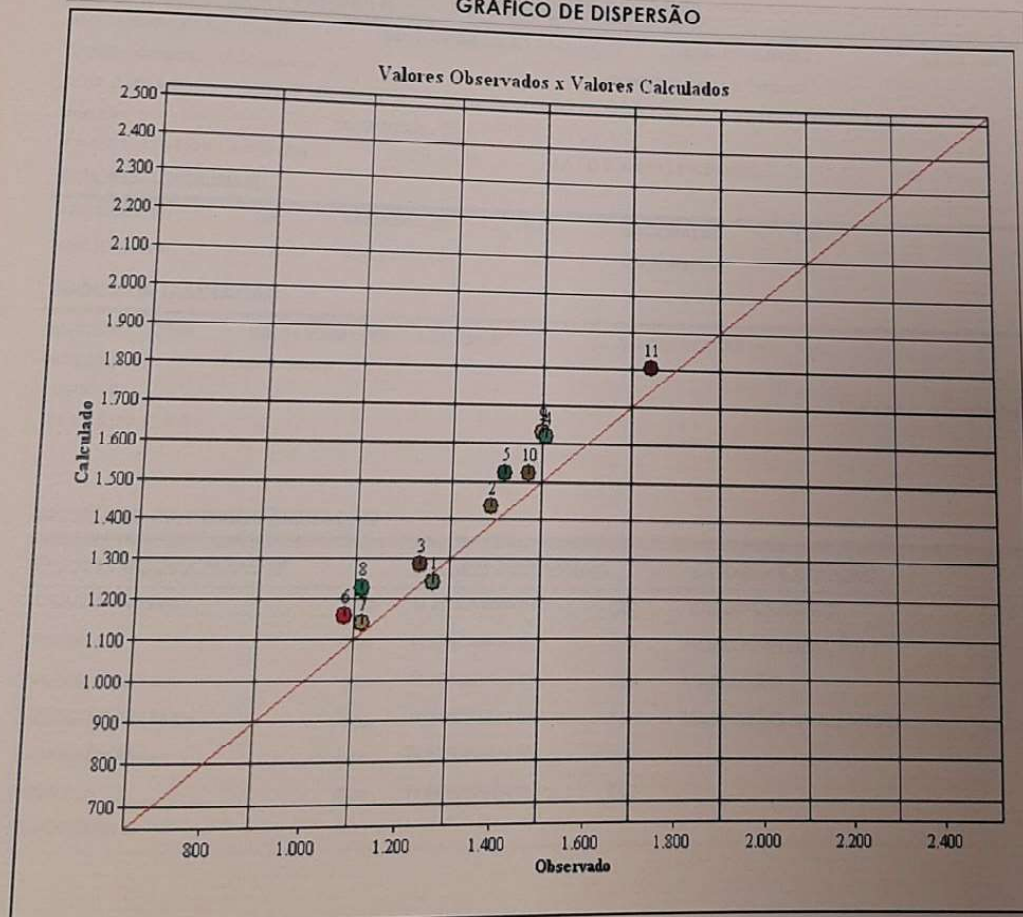
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Alameda Corvina, 743	1.264,64	1.241,11	0,9814	1,0000
☒ 2	Alameda Corvina, 748	1.356,98	1.434,20	1,0340	1,0001
☒ 3	Alameda Corvina, 759	1.235,85	1.284,32	1,0392	1,0001
☒ 4	Alameda Dourado, 1108	1.508,01	1.620,06	1,0743	1,0001
☒ 5	Alameda Dourado, 534	1.417,02	1.522,35	1,0743	1,0001
☒ 6	Alameda Dourado, 572	1.079,83	1.160,09	1,0743	1,0001
☒ 7	Alameda Jau, 444	1.116,60	1.140,83	1,0217	1,0001
☒ 8	Alameda Jau, 493	1.115,07	1.226,35	1,0998	1,0001
☒ 9	Alameda Jau, 759	1.500,00	1.630,00	1,0867	1,0001
☒ 10	Alameda Pintado, 714	1.470,63	1.521,29	1,0344	1,0000
☒ 11	Alameda Tubarão, 278	1.745,39	1.804,57	1,0339	1,0000

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.264,64	1.241,11
2	1.386,98	1.434,20
3	1.235,85	1.284,32
4	1.508,01	1.620,06
5	1.417,02	1.522,35
6	1.079,83	1.160,09
7	1.116,60	1.140,83
8	1.115,07	1.226,35
9	1.500,00	1.630,00
10	1.470,63	1.521,29
11	1.745,39	1.804,57

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 1		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO: Alameda Corvina			
COMP.:	BAIRRO: Res. Alphaville 11	NÚMERO: 743	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	540,49	TESTADA - (cf) m	17,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	31,79
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior (-)	ÁREA CONSTRUÍDA:	350,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,572	CONSERVAÇÃO:	c - regular
IDADE REAL:	25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,791
VAGAS:	0	CUSTO BASE (R\$):	1.324,60
PAVIMENTOS:	2	VALOR CALCULADO (R\$):	576.476,78
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.400.000,00
IMOBILIÁRIA:	Apoena Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11)-38246109			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.264,64
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.241,11
		VARIAÇÃO: 0,9814
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

829

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019
DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
SETOR: QUADRA:
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 1



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

830

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alameda Corvina			
COMP.:	BAIRRO: Res. Alphaville 11	NÚMERO: 748	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	455,85	TESTADA - (ct) m	12,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	37,99
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUIDA:	500,00 m²
COEF. PADRÃO:	1,776	CONSERVAÇÃO:	c - regular
VAGAS:	0	COEF. DE DEPRECIACÃO (k):	0,878
PAVIMENTOS:	2	CUSTO BASE (R\$):	1.324,60
VALOR CALCULADO (R\$):	1.032.742,93	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.850.000,00
IMOBILIÁRIA:	Geraldo Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11)-944641156			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,03	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA H:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.386,98
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.434,20
		VARIAÇÃO: 1.0340
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

831

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019
DATA DA PESQUISA : 17/09/2019
SETOR :
CHAVE GEOGRÁFICA : QUADRA :

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO ELEMENTO : 2

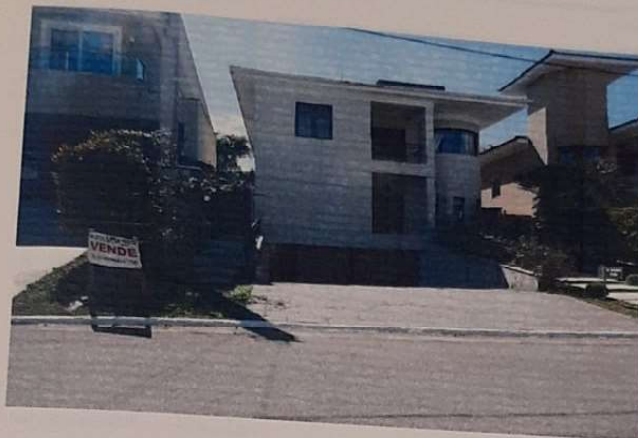


FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

832

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Corvina			
COMP.:	BAIRRO : Res. Alphaville 11	NÚMERO : 759	
CEP :	UF : SP	CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	455,85	TESTADA - (cf) m	17,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	26,81
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	540,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO : 1,776	IDADE REAL : 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) :	0,875
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$) :	1.324,60
VALOR CALCULADO (R\$) :	1.218.636,66	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00
		ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.980.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Coelho da Fonseca		
CONTATO :			
OBSERVAÇÃO :			TELEFONE : (11)-41348444

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,06	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA H :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.235,85
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.284,32
		VARIAÇÃO : 1.0392
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

833

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019
DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
SETOR: QUADRA:
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 3



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

834

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alameda Dourado			
COMP.:	BAIRRO: Res. Alphaville 11	NÚMERO: 1108	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	477,45	TESTADA - (cf) m	19,79
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	24,13
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	J. Morais Imóveis		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-41520303	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,12	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,00		
		VALOR UNITÁRIO:	1.508,01
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1.620,06
		VARIAÇÃO:	1,0743
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0001

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

835

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2019
DATA DA PESQUISA : 17/09/2019
SETOR :
CHAVE GEOGRÁFICA :

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO ELEMENTO : 4

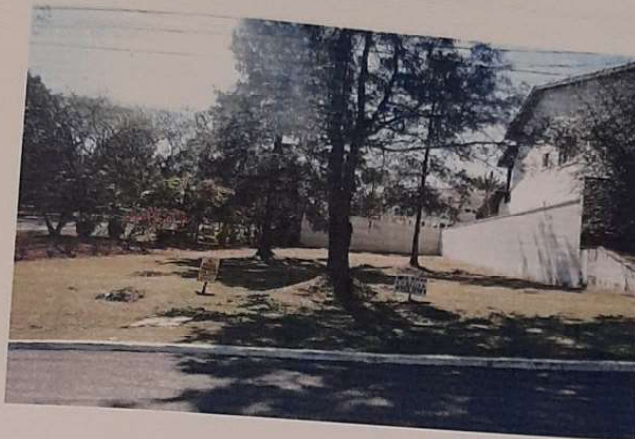


FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

836

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA:	SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019	ÍNDICE DO LOCAL:	1,00
SETOR:	QUADRA:	☒ UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Alameda Dourado		
COMP.:	BAIRRO: Res. Alphaville 11	NÚMERO:	534
CEP:	UF: SP	CIDADE:	SANTANA DE PARNAIBA - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	520,81	TESTADA - (cf) m	13,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%	PROF. EQUIV. (Pe):	40,06
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	820.000,00
IMOBILIÁRIA:	J. Moraes Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-41520303
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Cf:	0,02	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ff:	0,05		
		VALOR UNITÁRIO:	1.417,02
		HOMOGENEIZAÇÃO:	1.522,35
		VARIAÇÃO:	1,0743
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0001

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

837

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2019

DATA DA PESQUISA : 17/09/2019

SETOR : QUADRA :

NÚMERO ELEMENTO : 5

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

838

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO: Alameda Dourado			
COMP.:	BAIRRO: Res. Alphaville 11	NÚMERO: 572	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	520,81	TESTADA - (cf) m	13,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	em aliche até 5%	PROF. EQUIV. (Pe):	40,06
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA:	400,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,776	CONSERVAÇÃO:	c - regular
VAGAS:	0	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,837
VALOR CALCULADO (R\$):	787.613,52	CUSTO BASE (R\$):	1.324,60
FATORES ADICIONAIS		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.500.000,00
IMOBILIÁRIA:	J. Morais Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-41520303
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.079,83
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.160,09
		VARIAÇÃO: 1.0743
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

839

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2019
DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
SETOR: QUADRA:
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 6



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

840

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 7		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alameda Jaú			
COMP.:	BAIRRO: Res. Alphaville 11	NÚMERO: 444	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	483,61	TESTADA - (cf) m	13,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	J. Moraes Imóveis				
CONTATO:				TELEFONE:	(11)-41520303
OBSERVAÇÃO:					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.116,60
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.140,83
		VARIAÇÃO: 1.0217
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

841

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 17/09/2019

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 7



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

842

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 8 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/09/2019
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Jau

COMP.:

BAIRRO : Res. Alphaville 11

NÚMERO : 493

CEP :

UF : SP

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 357,42 TESTADA - (cf) m 13,83 PROF. EQUIV. (Pe): 28,01
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular
TOPOGRAFIA : em aclive até 5% ESQUINA : Não
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : J. Morais Imóveis
CONTATO :
OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11)-41520303

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.115,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.226,35
		VARIAÇÃO : 1.0998
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

843

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2019
DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
SETOR: QUADRA:
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 8



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

844

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alameda Jau			
COMP.:	BAIRRO: Res. Alphaville 11	NÚMERO: 759	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	360,00	TESTADA - (ct) m	12,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	em alicte até 5%	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	J. Morais Imóveis				
CONTATO:					
OBSERVAÇÃO:					TELEFONE: (11)-41520303

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,03	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.630,00
		VARIAÇÃO: 1.0867
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

845

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019

DATA DA PESQUISA : 17/09/2019

SETOR : QUADRA :

NÚMERO ELEMENTO : 9



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA:	SANTANA DE PARNAIABA - SP - 2019	ÍNDICE DO LOCAL:	1,00
SETOR:	QUADRA:	UTILIZADO:	DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Alameda Pintado		
COMP.:		BAIRRO:	Res. Alphaville 11
CEP:		UF:	SP
DADOS DA REGIÃO		NÚMERO:	714
MELHORAMENTOS:		CIDADE: SANTANA DE PARNAIABA - SP	
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	608,01	TESTADA - (cf) m	21,75
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	em aliche até 3%	PROF. EQUIV. (Pe):	27,95
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA:	700,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,776	CONSERVAÇÃO:	c - regular
IDADE REAL:	15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,878
VAGAS:	0	CUSTO BASE (R\$):	1.324,60
PAVIMENTOS:		2	
VALOR CALCULADO (R\$):	1.445.840,11	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	2.600.000,00
IMOBILIÁRIA:	Coeilho da Fonseca	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-41348444
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA CI:	-0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,04	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA FI:	0,05	
		VALOR UNITÁRIO: 1.470,63
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.521,29
		VARIAÇÃO: 1,0344
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

847

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019
DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
SETOR: QUADRA:
CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 10



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

848

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/09/2019
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Tubarão

COMP:

CEP:

BAIRRO: Res. Alphaville 11
UF: SP

NÚMERO: 278

CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 464,08

ACESSIBILIDADE: Direta

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

TESTADA - (cf) m

12,01

FORMATO:

Irregular

PROF. EQUIV. (Pe):

35,64

ESQUINA:

Não

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Coelho da Fonseca

CONTATO:

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-41348444

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,03	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Fi:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.745,39
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.804,57
		VARIAÇÃO: 1.0339
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

849

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA

REGISTRO FOTOGRÁFICO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2019

DATA DA PESQUISA: 17/09/2019

SETOR: QUADRA:

CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 11



FOTO Nº 1

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

850

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2. - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times qmf$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 623,45 \text{ m}^2$

qmf: Valor Unitário obtido = R\$ 1.467,97/m²

Substituindo e calculando:

$$VT = At \times qmf$$

$$VT = 623,45 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.467,97/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 915.205,89}$$

(novecentos e quinze mil, duzentos e cinco reais e oitenta e nove centavos)

Válido para Setembro de 2.019

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,776 x R8-N

AGOSTO 2019

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

SEM DESONERAÇÃO
R8-N

1.428,49
(0,07%)

COM DESONERAÇÃO
R8-N

1.324,60
(0,07%)

$$Vu = 1,776 \times R\$ 1.324,60/m^2 = R\$ 2.352,49/m^2$$

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002, temos:

$$VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:

VB = Valor das benfeitorias;

A = área construída = 439,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.352,49/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade aparente = 25 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = reparos importantes (g);

K = 0,358.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

852

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 439,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.352,49/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,338 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = R\$ 485.802,36$$

(quatrocentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e dois reais e trinta e seis centavos)

Válido para Setembro de 2.019

4.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 915.205,89 + R\$ 485.802,36$$

$$VI = R\$ 1.401.008,25$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 1.400.000,00$$

(um milhão e quatrocentos mil reais)

Válido para Setembro de 2.019

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, conclui-se que o valor do imóvel localizado na Alameda Dourado, nº 925, Alphaville, Residencial Onze, Cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE COBRANÇA em fase de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida pela SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 11, em face de EZIO JUC, em face de EZIO JUC, em curso na 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS Nº 0017250-32.2006.8.26.0068, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 1.400.000,00

(hum milhão e quatrocentos mil reais)

Setembro / 2019



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

854

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

VII - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO que se compõe de 97 (noventa e sete) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - COMUNICADOS DE VISTORIA

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

Termos em que,
P. Deferimento.
Barueri, 17 de setembro de 2019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

36 anos
Desde 1983

885

Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo I

Comunicados De Vistoria

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

856

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

São Paulo, 12 de agosto de 2.019.

Prezada,

→ Dra. Kelly Greice Moreira Farina
Fone/Fax: (11) - 4195-3687 / 4195-0075
E-mail: farina.advogados@aasp.org.br

Ref.: Vistoria

Processo n.º: 0017250-32.2006.8.26.0068

Vara: 6ª Vara Cível da Comarca de Barueri - SP

Ação: Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença

Partes: Sociedade Alphaville Residencial 11 x Ezio Juc

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia **29 de Agosto de 2.019, às 9:30 horas**, no imóvel em questão, situado na Alameda Dourado, nº 925, Alphaville 11, no município de Santana de Parnaíba, estado de São Paulo, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D