

*Walmir Pereira Modotti*Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D*Desde 1983**Avaliações e Perícias de Engenharia*Avaliações de Imóveis - Patologias Construtivas
Possessórias - Georreferenciamento de Imóveis Rurais
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes de Softwares**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO****AUTOS Nº: 1038037-51.2015.8.26.0100**

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**, requerida por **ROBERTA NARDINELLI MELO DA SILVA**, em face de **JOSÉ ROBERTO MELO DA SILVA**, 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 situado na localizado na **Avenida São Paulo, nº 696, Lote nº 01 - Quadra 10 - Fazenda Tamboré Residencial, Barueri, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 23 de julho de 2020.

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 38.323, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Avenida São Paulo, nº 696, Lote nº 01, Quadra nº 10

Fazenda Tamboré Residencial

R\$ 6.540.000,00

(seis milhões, quinhentos e quarenta mil reais)

JULHO / 2020

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**, requerida por **ROBERTA NARDINELLI MELO DA SILVA**, em face de **JOSÉ ROBERTO MELO DA SILVA**:

O Domínio Útil, por aforamento da União, de um terreno urbano, designado lote nº 1, da Quadra nº 10, do loteamento denominado Fazenda Tamboré Residencial, localizado em parte do quinhão 05 do sítio ou Fazenda Tamboré, no Distrito de Aldeia, município e comarca de Barueri, Estado de São Paulo, A descrição inicia-se num ponto situado no alinhamento dos imóveis da Avenida São Paulo, distante 411,71 m do ponto de intersecção do alinhamento este da Avenida Jau com o alinhamento sul da Avenida São Paulo medidos pelo alinhamento dos imóveis da Avenida São Paulo: desse ponto segue confrontando com a faixa do Oleoduto Paulínia - Barueri numa distância de 91,39 m; daí deflete a direita e segue confrontando com lote 2, 3 e 4 da mesma quadra numa distância de 98,00 m; daí deflete a direita e segue confrontando com o lote 25 da mesma quadra numa distância de 86,55 m daí deflete a direita e segue pelo alinhamento dos imóveis da Avenida São Paulo numa distância de 49,00 m até o ponto onde teve início está descrição, encerrando a área de 5.947,93 m²; neste lote consta uma faixa "non aedificandi" com largura de 15,00 m do longo da divisa com o oleoduto. Matriculado sob nº 38.323, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP.

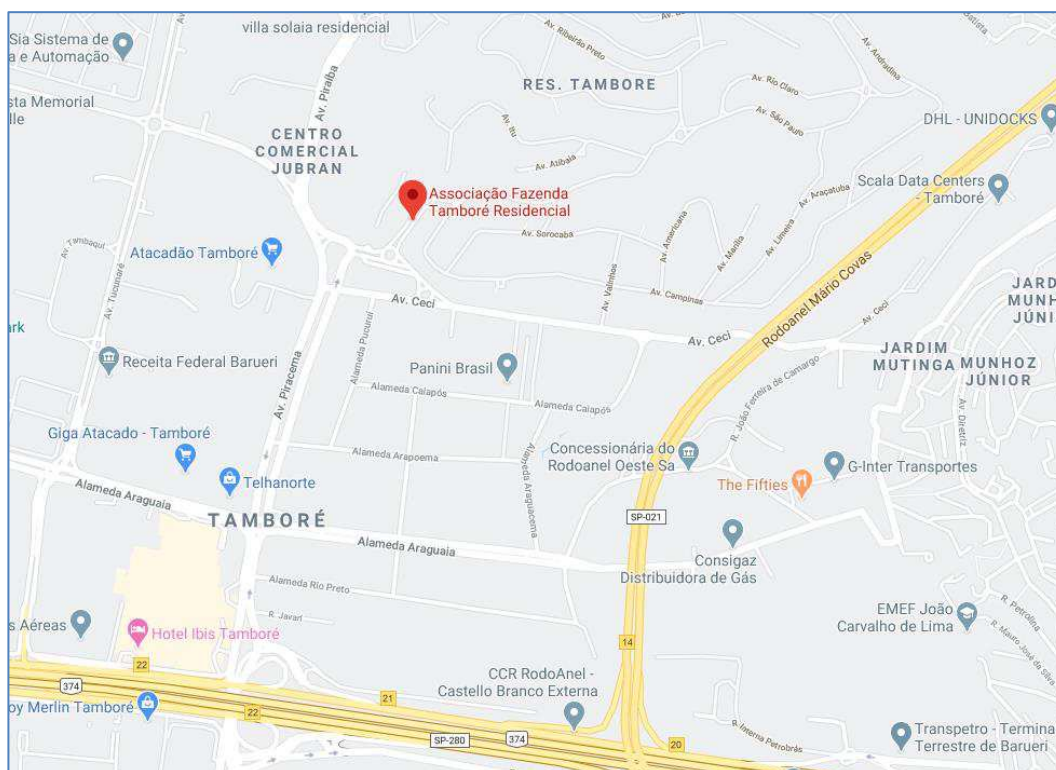
II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 441.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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:



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



AVENIDA CECI,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O CONDOMÍNIO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05



**PORTARIA DE ACESSO AO IMÓVEL,
FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL.**

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Barueri, o imóvel possui a seguinte situação:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:24454.63.31.1073.00.000.4



Prefeitura Municipal de Barueri
Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS
Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO DE VALOR VENAL
Nº 36376/2020i

Certificamos, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada, que revendo em nosso cadastro os registros de lançamentos referentes aos tributos imobiliários, constatamos que o valor venal atribuído para o exercício de 2020 ao imóvel abaixo descrito, foi de R\$ 899.121,12 (OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL E CENTO E VINTE E UM REAIS E DOZE CENTAVOS):

Lote.....: 01
Quadra.....: 10
Logradouro.....: AVENIDA SAO PAULO
Nº Atual.....: 696
Nº Anterior.....:
Complemento.....:
Bairro.....: FAZENDA TAMBORE RESIDENCIAL / TAMBORE
Inscrição Atual.....: 24454.61.31.1073.00.000.4
Inscrição Anterior...: 24204.20.90.1073.00.000.4

Valor Venal do Terreno.....: R\$ 396.435,22
Valor Venal da Construção...: R\$ 502.685,90

Valor Venal do Imóvel.....: R\$ 899.121,12

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço: http://www.barueri.sp.gov.br Certidão expedida gratuitamente. Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005	Informações para Verificação de Autenticidade	
	Nº de Inscrição :	24454.61.31.1073.00.000.4
	Código de autenticidade :	334G.3194.0457.6323007-S
	Data de emissão :	13/07/2020
	Hora de emissão :	17:19:01

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João da Matta e Luz, 84 -
CEP: 06401-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4199-8000

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

010810000020104120P CT20032



Prefeitura Municipal de Barueri

Estado de São Paulo

SECRETARIA DE FINANÇAS

Departamento de Tributos Imobiliários

CERTIDÃO POSITIVA

Nº 36378/2020I

Inscrição Atual.....	24454.61.31.1073.00.000.4
Inscrição Anterior..	24204.20.90.1073.00.000.4
Logradouro.....	AVENIDA SAO PAULO
Nº Atual.....	696
Nº Anterior.....	
Complemento.....	
Bairro.....	FAZENDA TAMBORE RESIDENCIAL / TAMBORE
Quadra.....	10
Lote.....	01
Área do Terreno.....	5947.90
Área da Edificação..	619.38

TRIBUTOS E PERÍODOS

Imposto Predial e Territorial Urbano .

CERTIFICAMOS, de ordem da Secretaria de Finanças, a pedido da parte interessada e à vista das informações, que referente ao imóvel acima identificado, EXISTE DÉBITO EM ABERTO nesta Prefeitura, débito inscrito ou não em dívida ativa, referente ao(s) tributo(s) acima indicado(s)

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Prefeitura de Barueri na Internet, no endereço:
<http://www.barueri.sp.gov.br>
Certidão expedida gratuitamente.
Aprovado pelo Decreto nº 5635, de 25/01/2005

Informações para Verificação de Autenticidade
Nº de Inscrição : 24454.61.31.1073.00.000.4
Código de autenticidade : 761B.1171.5419.6323207-D
Data de emissão : 13/07/2020
Hora de emissão : 17:22:23

Prefeitura Municipal de Barueri | Rua Prof. João da Matta e Luz, 84 - CEP: 06401-120 - Centro - Barueri - SP - Fone: (11) 4199-8000

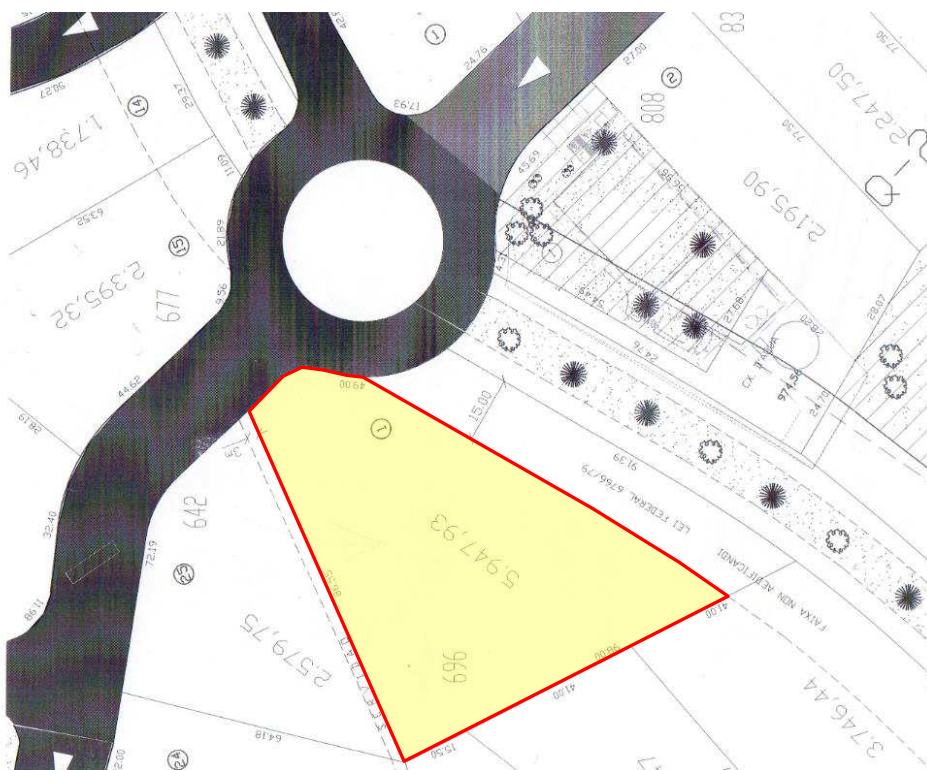
PROJETO ARQUITETONICO		FOLHA
IMPLANTACAO / COBERTURAS / CORTES / FACHADAS		02/02
CONSTRUCAO DE RESIDENCIA UNIFAMILIAR PROP: JOSE ROBERTO MELO DA SILVA LOCAL: AV. SAO PAULO,696 LOTE 01 QUADRA10 RESIDENCIAL TAMBORE – BARUERI – SP		
INSC. CAD.		ESC: 1/100 1/200
SITUACAO S/ ESCALA		DECLARO QUE A APROVACAO DO PROJETO NAO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
		PROPRIETARIO: JOSE ROBERTO MELO DA SILVA
QUADRO DE AREAS		AUTOR DO PROJETO: ARQ. MARCOS MALAMUT CREA:5080298847/D PREF:027/95 ART:5080298847.98.001
TERRENO (R) 5947.93m2 TERRENO (E) 5947.93m2 TERREO 507.75m2 PERGOLADOS 111.63m2 TOTAL CONSTR. 619.38m2 T.o.=0.104 C.a.=0.104		RESP. OBRA: CREA: PREF: ART:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 314, de 07 de novembro de 2013, alterada pela Lei Complementar nº 325 de 25 de abril de 2014, estabelece normas e diretrizes relativas ao uso, ocupação e o parcelamento do solo visando o desenvolvimento com responsabilidade do município de Barueri.

O local em causa integra as Zonas destinadas a Projetos Especiais de Integração - ZPEI-1 Predominantemente Residencial, onde o Município pretende instituir, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, transformações urbanísticas estruturais de integração, melhorias sociais e a valorização econômica e ambiental. Integra ainda o SER - Setor de Uso Estritamente Residencial.

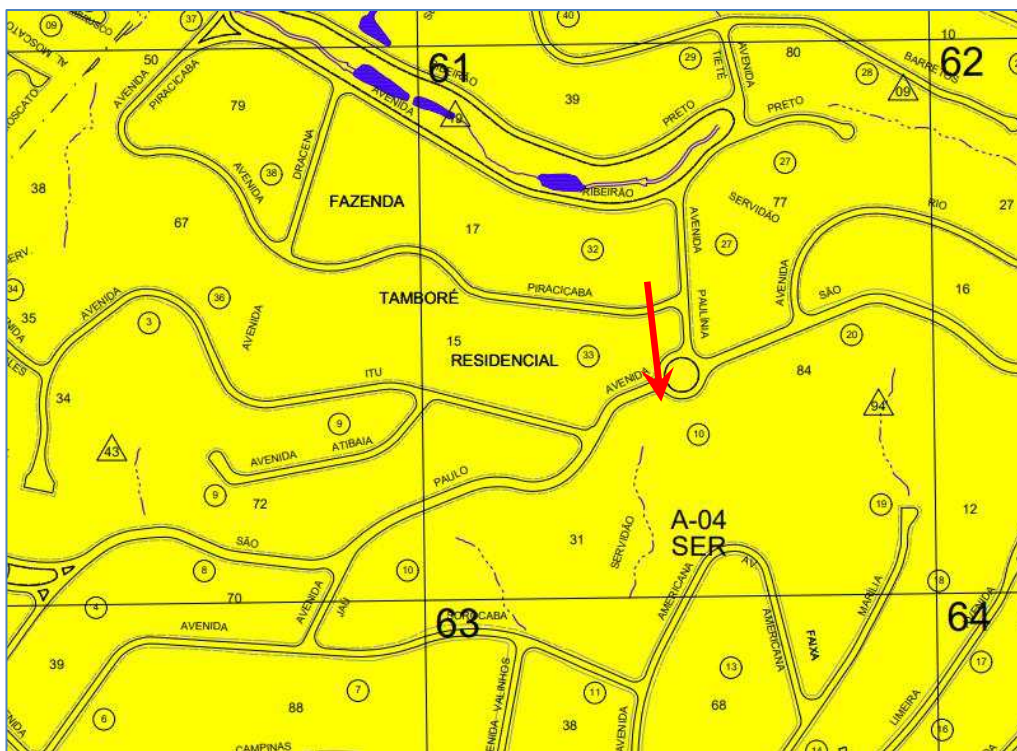
Os lotes situados nos "SER" terão área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), frente mínima de 12,00 m (doze metros) e largura mínima de 8,00 m (oito metros).



QUADRO I - ANEXO IX - ALTERAÇÃO DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS PARA OS SETORES DE USO RESIDENCIAL									
SETOR DE USO		USO	LOTES		TAXA DE OCUPAÇÃO (%)		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
			ÁREA MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMA (METROS)	CONSTRUÇÃO MONOBLOCO	CONSTRUÇÃO COM EDÍCULA	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
SER	A-04, A-11, C-27, E C-28	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	360,00	12,00	55%	45% + 26,7%	0,50	1,00	1,10
		COMÉRCIO E SERVIÇOS (QUANDO PREVISTO NO LOTEAMENTO)			80%	80%	0,50	1,00	2,00
SRE	C-26 E C-38	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	450,00	12,00	55%	55%	0,50	1,00	1,10
		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (COM NO MÍNIMO 05 PAVIMENTOS)			55%	55%	0,50	1,00	2,00
		COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS			55%	55%	0,50	1,00	2,00
		USO MISTO (RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR/ COMÉRCIO E OU DE SERVIÇOS)			55%	55%	0,50	1,00	2,00
		COMÉRCIO E SERVIÇOS (QUANDO PREVISTO NO LOTEAMENTO)			70%	70%	0,50	1,00	2,00
SRB	C-22	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.500,00	30,00	25%	25% + 5%	0,10	0,20	0,40
		COMÉRCIO E SERVIÇOS (QUANDO PREVISTO NO LOTEAMENTO)			70%	70%	0,50	1,00	2,00

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 10:19, sob o número WBRE20701158425 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038037-51.2015.8.26.0100 e código C020048.



2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Em declive;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 49,00 m
Profundidade equivalente: 121,39 m
Área: 5.947,93 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação térrea com características de uso residencial, contendo: 5 dormitórios suíte, sala de estar, jantar, sala de tv, copa, cozinha, área de serviço, depósito, área livre e piscina, encerrando a área total construída de 619,38 m², com idade física estimada de 25 anos, podendo ser classificada como "1.2.6 - Casa Padrão Superior", de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo".

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

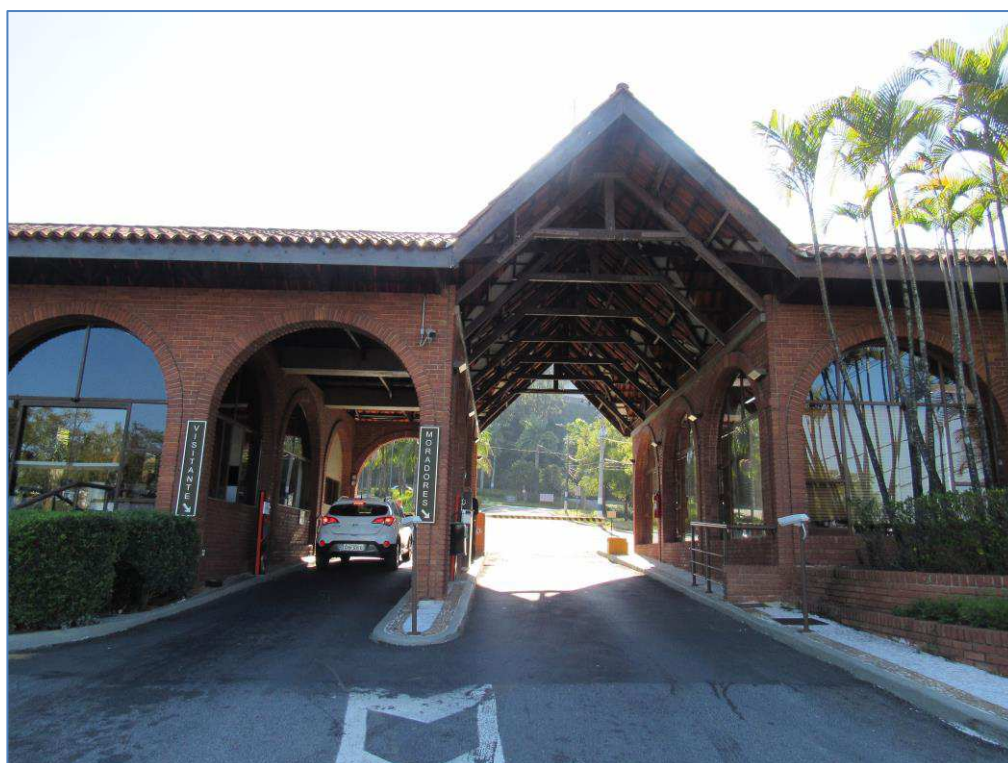
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ACESSO A FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL PELA AVENIDA CECI.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08/09

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ACESSO E VIAS DE CIRCULAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



AVENIDA SÃO PAULO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



FACHADA DO IMÓVEL PARA A AVENIDA SÃO PAULO E RAMPA DE ACESSO A EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

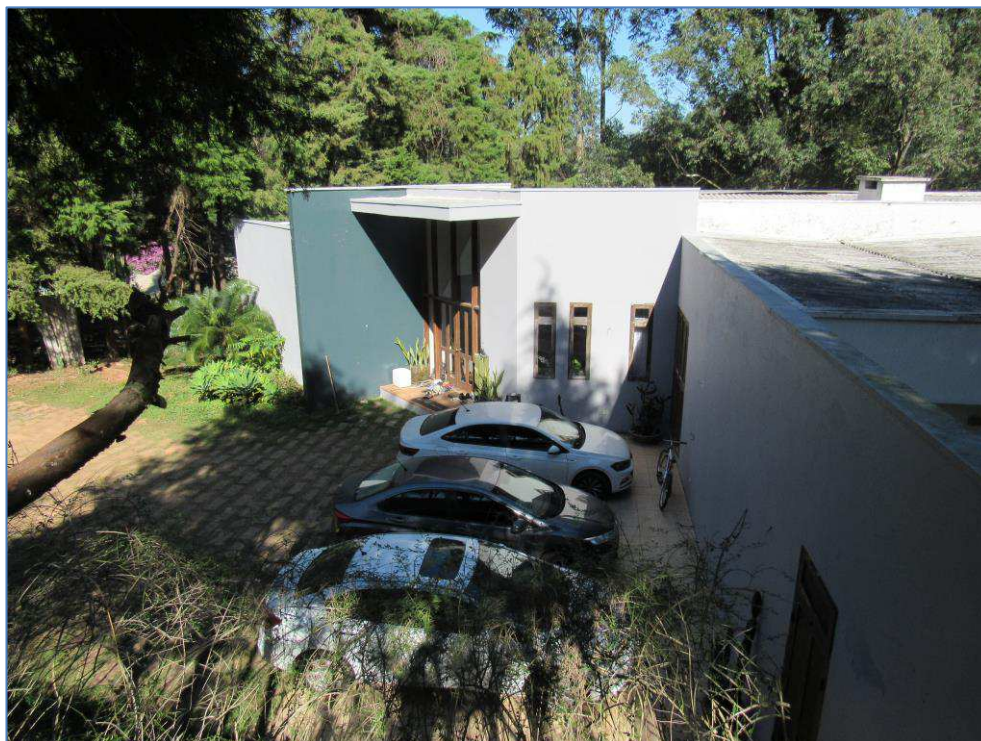
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 14/15

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 16/17

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 18/19

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS DO IMÓVEL.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 20/21

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 22/23

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS DO IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 24/25

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 26/27

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 28/29

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

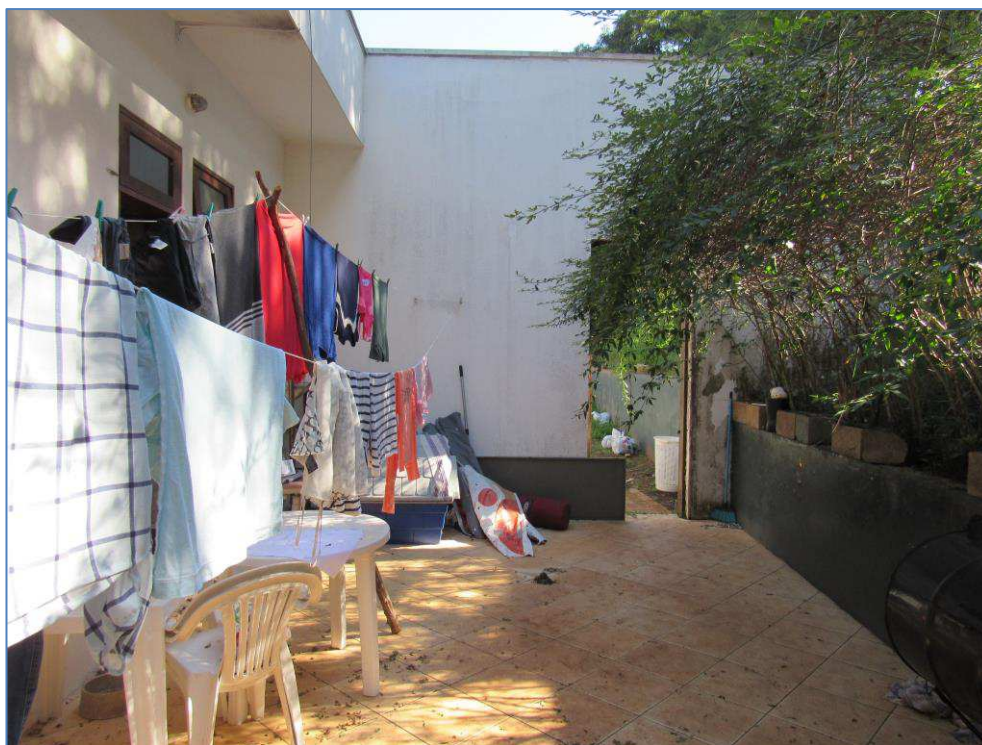
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 30/31

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 32/33

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 34/35

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 36/37

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 38/39

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 40/41

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 42/43

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 44/45

ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

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.

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 superestimativa 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 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXCELÊNCIA EM SERVIÇOS TÉCNICOS E GED

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais		
		Referências									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _m	P _{máx}	"F"	"P"	C _f	C _a			
Grupo I Zonas de uso residencial (Populacional)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão 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	Não se aplica dentro do intervalo	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	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas de ocupação vertical (Verticalização)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥900 (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 da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	900 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*	



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
EXCELÊNCIA EM SERVIÇOS TÉCNICOS E GED

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais		
		Referências									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _m	P _{máx}	"F"	"P"	C _f	C _a			
Grupo III Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	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	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 26.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

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".

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

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

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

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

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 fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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.

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

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) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) 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 " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) 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

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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 vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 12 (doze) 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 resultou em:

$$V_u = R\$ 912,84/m^2$$

(novecentos e doze reais e oitenta e quatro centavos por m²)

3.2 - BENFEITORIAS

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

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 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, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

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

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:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

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

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) 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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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 feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

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 TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 5.947,93 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 912,84/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 5.947,93 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 912,84/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 5.429.508,42}$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = \text{R\$ } 5.429.000,00}$$

(cinco milhões, quatrocentos e vinte e nove mil reais).

(*) OBS: O valor unitário de R\$ 912,84/m² (novecentos e doze reais e oitenta e quatro centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Americana		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	1.695,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	84,75		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
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\$) : 2.034.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Paulo Roberto Leardi		
CONTATO :	corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-45542171		

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 :	0,05	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 :	1.080,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.086,84
		VARIAÇÃO :	1,0063
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Campos do Jordão		NÚMERO : 495	
COMP.: Lote 15	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	3.393,00	TESTADA - (cf) m	40,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	84,83		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%		
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\$) : 3.393.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Bochenek		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-970404489	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	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 :	900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	807,68
		VARIAÇÃO :	0,8974
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Campos do Jordão		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamborê Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	2.440,00	TESTADA - (cf) m	30,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	81,33		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
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\$) : 2.440.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Finotti		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-40822800	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,10	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 Ft :	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO :	900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	755,71
		VARIAÇÃO :	0,8397
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9998



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Campos do Jordão		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	6.138,00	TESTADA - (cf) m	45,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
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\$) : 6.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	VP Alpha		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-997352003	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,23	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 :	-0,10		
		VALOR UNITÁRIO :	879,77
		HOMOGENEIZAÇÃO :	904,53
		VARIAÇÃO :	1,0282
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Franca		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	3.800,00	TESTADA - (cf) m	40,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			95,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
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\$) : 3.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	New Core		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-989251160	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,08	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 :	0,13		
		VALOR UNITÁRIO :	923,68
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.023,50
		VARIAÇÃO :	1,1081
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 10:19, sob o número WBRE20701158425 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1038037-51.2015.8.26.0100 e código C020048.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Itu		NÚMERO : 20	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	1.324,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	66,20		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
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\$) : 1.690.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	JF Marques	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-974062211
OBSERVAÇÃO :		

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 :	0,00	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 : 1.148,79
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.105,46
		VARIAÇÃO : 0,9623
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 10:19, sob o número WBRE20701158425. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1038037-51.2015.8.26.0100 e código C020048.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Ourinhos		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	3.393,00	TESTADA - (cf) m	45,50
PROF. EQUIV. (Pe) :	74,57		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%		
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\$) : 2.554.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Barone		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-998873257	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	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 :	0,29		
		VALOR UNITÁRIO :	677,45
		HOMOGENEIZAÇÃO :	818,03
		VARIAÇÃO :	1,2075
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida São Paulo		NÚMERO : 2055	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	1.250,00	TESTADA - (cf) m	50,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%		
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\$) : 895.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Leandro Pimenta		
CONTATO :	corretor		
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-999820519	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	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 :	0,29		
		VALOR UNITÁRIO :	644,40
		HOMOGENEIZAÇÃO :	826,38
		VARIAÇÃO :	1,2824
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida São Paulo		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	1.642,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	82,10		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
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\$) :	1.970.976,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	A Priori				
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-21015251			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.080,32
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.213,65
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.1234
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,13				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/07/2020 às 10:19, sob o número WBRE20701158425. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1038037-51.2015.8.26.0100 e código C020048.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida São Paulo		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	1.803,00	TESTADA - (cf) m	25,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	72,12		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 10% até 20%		
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\$) : 2.163.228,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	A Priori	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-21015251
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	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 :	0,13	
		VALOR UNITÁRIO : 1.079,81
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.151,33
		VARIAÇÃO : 1,0662
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida São Paulo		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	1.524,00	TESTADA - (cf) m	20,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	76,20		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%		
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\$) : 1.950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	JF Marques	
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-974062211
OBSERVAÇÃO :		

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 :	0,02	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 : 1.151,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.131,19
		VARIAÇÃO : 0,9823
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : BARUERI - SP - 2020		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/07/2020	
SETOR : 24454	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Sorocaba		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Fazenda Tamboré Residencial	CIDADE : BARUERI - SP	
CEP :	UF : 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:	4.378,00	TESTADA - (cf) m	40,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	109,45		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	em aclave acima de 20%		
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\$) : 4.378.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	VP Alpha		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-997352003	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,13	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 :	0,06		
		VALOR UNITÁRIO :	900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	983,65
		VARIAÇÃO :	1,0929
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Avenida São Paulo, 696 - Fazenda Tamborê Residencial DATA : 22/07/2020
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO 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	49,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco

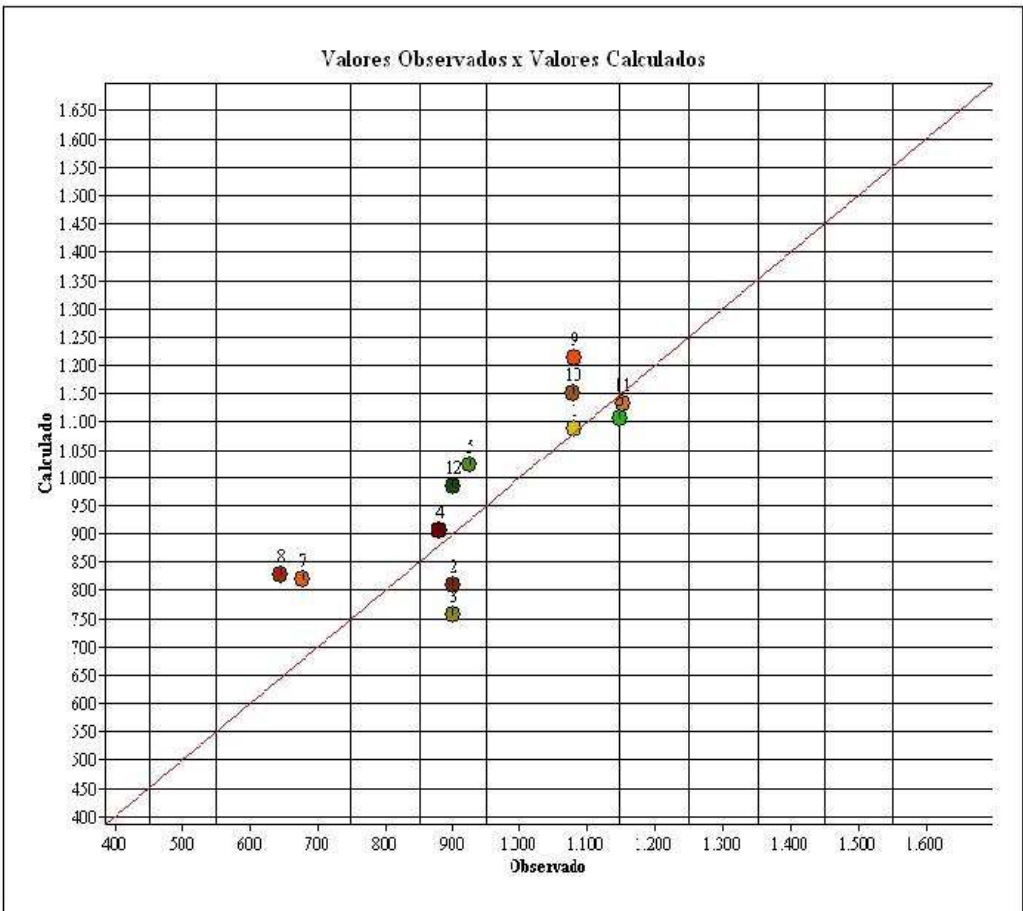
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Americana ,SN	1.080,00	1.086,84	1,0063	1,0000
☒ 2	Avenida Campos do Jordão ,495	900,00	807,68	0,8974	0,9998
☒ 3	Avenida Campos do Jordão ,SN	900,00	755,71	0,8397	0,9998
☒ 4	Avenida Campos do Jordão ,SN	879,77	904,53	1,0282	0,9999
☒ 5	Avenida Franca ,SN	923,68	1.023,50	1,1081	1,0000
☒ 6	Avenida Itu ,20	1.148,79	1.105,46	0,9623	0,9999
☒ 7	Avenida Ourinhos ,SN	677,45	818,03	1,2075	1,0002
☒ 8	Avenida São Paulo ,2055	644,40	826,38	1,2824	1,0003
☒ 9	Avenida São Paulo ,SN	1.080,32	1.213,65	1,1234	1,0001
☒ 10	Avenida São Paulo ,SN	1.079,81	1.151,33	1,0662	1,0000
☒ 11	Avenida São Paulo ,SN	1.151,57	1.131,19	0,9823	0,9999
☒ 12	Avenida Sorocaba ,SN	900,00	983,65	1,0929	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.080,00	1.086,84
2	900,00	807,68
3	900,00	755,71
4	879,77	904,53
5	923,68	1.023,50
6	1.148,79	1.105,46
7	677,45	818,03
8	644,40	826,38
9	1.080,32	1.213,65
10	1.079,81	1.151,33
11	1.151,57	1.131,19
12	900,00	983,65

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Avenida São Paulo 696 Lote 01 - Quadra 10 Tamboré Residencial BARUERI - SP Data : 22/07/2020
Cliente : Avaliação
Área m² : 5.947,93 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários :947,15
Desvio Padrão : 168,30
- 30% : 663,00
+ 30% : 1.231,29
Coeficiente de Variação : 17,7700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 984,00
Desvio Padrão : 157,02
- 30% : 688,80
+ 30% : 1.279,20
Coeficiente de Variação : 15,9600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1	Carac. do imóvel avaliando	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	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados	☒	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados	☐	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos	☐	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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 984,00
TESTADA: 0,1000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 912,84000

PROFUNDIDADE -0,1800
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR TOTAL (R\$) :5.429.498,89

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 822,22
INTERVALO MÁXIMO : 1.045,78

INTERVALO MÍNIMO : 846,64
INTERVALO MÁXIMO : 979,04

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.6 - Casa Padrão Superior, limite médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,776 x R8-N

$V_u = 1,776 \times R\$ 1.454,44 /m^2 = R\$ 2.583,08/m^2$

Área Construída: 619,38 m²

Idade: 25 anos

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 619,38 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.583,08/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 25 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - necessitando de reparos simples;

K = 0,619.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$VB = 619,38 \text{ m}^2 \times R\$ 2.583,08 / \text{m}^2 \times (0,20 + 0,619 \times (1 - 0,20))$
$VB = R\$ 1.112.256,10$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 1.112.000,00$$

(um milhão, cento e doze mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 5.429.000,00 + R\$ 1.112.000,00$$

$$VI = R\$ 6.541.000,00$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

$$R\$ 6.540.000,00$$

(seis milhões, quinhentos e quarenta mil reais)

Válido para julho / 2020.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**, requerida por **ROBERTA NARDINELLI MELO DA SILVA**, em face de **JOSÉ ROBERTO MELO DA SILVA**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 38.323, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Avenida São Paulo, nº 696, Lote nº 01, Quadra nº 10

Fazenda Tamboré Residencial

R\$ 6.540.000,00

(seis milhões, quinhentos e quarenta mil reais)



JULHO / 2020

VI - QUESITOS - fls. 419/420

01) Queira o Sr. Perito informar quais são os dados do bem avaliado.

Resposta: Trata-se de imóvel residencial localizado na Avenida São Paulo, nº 696, integrante do Condomínio Fazenda Tamboré Residencial, constituído pelo lote 01 da quadra 10. Trata-se de terreno com área total de 5.947,93 m², medindo 49,00 m de frente e profundidade equivalente de 121,39 m. Sobre o terreno encontra-se uma edificação térrea com área total construída de 619,38 m².

02) Queira o Sr. Perito informar qual localização e características do imóvel.

Resposta: Trata-se de imóvel residencial localizado na Avenida São Paulo, nº 696, integrante do Condomínio Fazenda Tamboré Residencial, constituído pelo lote 01 da quadra 10, com área de terreno de 5.947,93 m², e área total construída de 619,38 m².

03) Queira o Sr. Perito informar quais são as descrições e características do local.

Resposta: O local apresenta características de uso predominantemente residencial. A ocupação comercial é bastante diversificada ao longo da Alameda Rio Negro e de logradouros circunvizinhos. A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados.

04) Queira o Sr. Perito informar quantos cômodos possui o imóvel.

Resposta: O imóvel é constituído por 5 (cinco) dormitórios suíte, sala de estar, jantar, sala de tv, copa, cozinha, área de serviço, depósito, área livre e piscina.

05) Queira o Sr. Perito qual a condição dos cômodos, favor descrever?

Resposta: O imóvel enquadra-se na referência "e", necessitando de reparos simples, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo".

06) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel está em boas condições de uso?

Resposta: O imóvel enquadra-se na referência "e", necessitando de reparos simples, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo".

07) Queira o Sr. Perito informar se existe vagas de estacionamento e quantas são?

Resposta: Sim, existem áreas livres e circulação onde podem ser estacionados aproximadamente 15 veículos.

08) Queira o Sr. Perito informar se há área de reserva legal no referido imóvel?

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

Resposta: Conforme matrícula nº 38.323, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, consta uma faixa *non aedificandi* com largura de 15,00 m ao longo da divisa com o oleoduto.

09) Queria o Sr. Perito informar qual o valor de mercado do referido imóvel?

Resposta: O imóvel alcançou o valor de mercado de R\$ 6.540.000,00 (seis milhões, quinhentos e quarenta mil reais) - julho / 2020.

10) Queria o Sr. Perito informar qual a classificação do imóvel, o mesmo pode ser considerado de alto padrão?

Resposta: O imóvel foi classificado como "1.2.6 - Casa Padrão Superior", de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo".

11) Protesta-se pela apresentação de quesitos suplementares.

Resposta: Nada que opor.

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 68 (sessentas e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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, 23 de julho de 2020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D