

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

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 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE-SP

AUTOS Nº0000486-80.2017.8.26.0586

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA, requerida pelo BANCO SANTANDER (BRASIL), em face de
CONDUCEMA FIOS E CABOS LTDA E OUTROS, dando por terminados
seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões,
expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor expresso
em resumo a seguir para os imóveis objetos da presente ação, conforme
mostram as fotografias a seguir.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Roque, 19 de março de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

a) Metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 4.602 do Cartório de Registro de Imóveis de Mairinque, pertencente a executada Miriam Frederico, consistente da Gleba 07, parte da área "B" do Sítio do Túnel, Município de Mairinque.

VALOR DA METADE IDEAL DO IMÓVEL:

MATRÍCULA :4.602 / CRI MAIRINQUE:

R\$ 600.000,00

(SEISCENTOS MIL REAIS)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

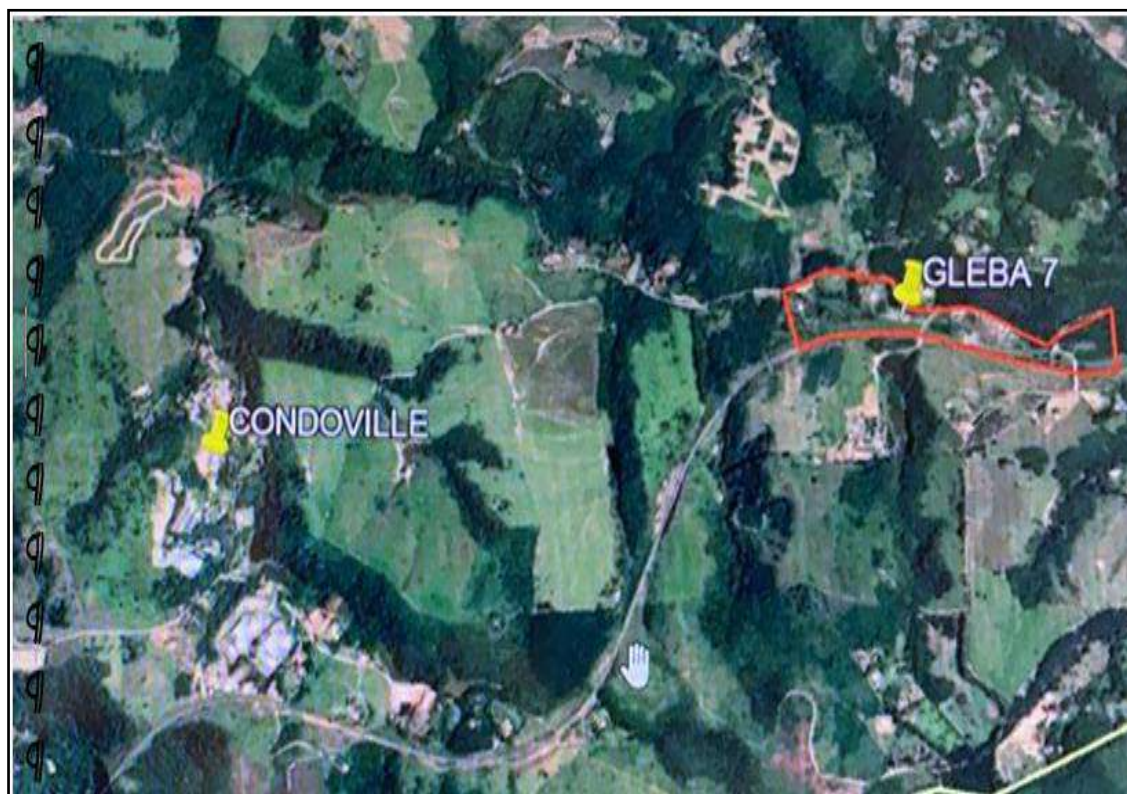


Imagem da região e do terreno avaliando (Gleba 07). Fonte Google Earth.

b) Metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 47.762 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Itu, pertencente ao executado Celso Turci, localizado na Rua Três, esquina com a Rua Um, parte do lote 06 e a totalidade do lote 07 da quadra 02, do Loteamento denominado "Terras de São José", Município de Itu.

VALOR DA METADE IDEAL DO IMÓVEL:

MATRÍCULA: 47.762- CRI ITU

VCP= R\$ 484.000,00

(QUATROCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL REAIS)

DATA BASE: MARÇO DE 2021



Vista do imóvel localizado na Rua Antônio Faustino Silva, esquina com a Rua Orlando Capri (matrícula 47.762/ CRI ITU).

c) 1/6 do imóvel objeto da matrícula nº 11.947, do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito, pertencente a executada Miriam Frederico, localizado na Rua Pedro Ferreira Machado, lote 14 da quadra "J", do Loteamento "Jardim Primavera", Município de Boa Esperança do Sul, Comarca de Ribeirão Bonito.

VALOR DA COTA PARTE (1/6) DO IMÓVEL:
MATRÍCULA :11.947- CRI RIBEIRÃO BONITO:
VCP= R\$ 21.200,00
(VINTE E UM MIL E DUZENTOS REAIS)
DATA BASE: MARÇO DE 2021



**Vista do imóvel localizado na Rua Pedro Ferreira Machado, nº384
(matrícula 11.947/ CRI Ribeirão Bonito).**

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O presente laudo refere-se aos autos da **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL)**, em face de **CONDUCEMA FIOS E CABOS LTDA E OUTROS**, processo nº0000486-80.2017.8.26.0586, em curso na 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE-SP.

Deferida a perícia, o signatário foi nomeado para exercer as funções de Perito Judicial, conforme fl. 301, para proceder a avaliação dos imóveis penhorados às fls. 314/316, conforme relação a seguir:

a) *Metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 4.602, do Cartório de Registro de Imóveis de Mairinque, pertencente a executada Miriam Frederico, consistente da Gleba 07, parte da área "B" do Sítio do Túnel, Município de Mairinque.*

b) *Metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 47.762, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Itu, pertencente ao executado Celso Turci, localizado na Rua Três, esquina com a Rua Um, parte do lote 06 e a totalidade do lote 07 da quadra 02, do Loteamento denominado "Terras de São José", Município de Itu.*

c) *1/6 do imóvel objeto da matrícula nº 11.947, do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito, pertencente a executada Miriam Frederico, localizado na Rua Pedro Ferreira Machado, lote 14 da quadra "J", do Loteamento "Jardim Primavera", Município de Boa Esperança do Sul, Comarca de Ribeirão Bonito.*

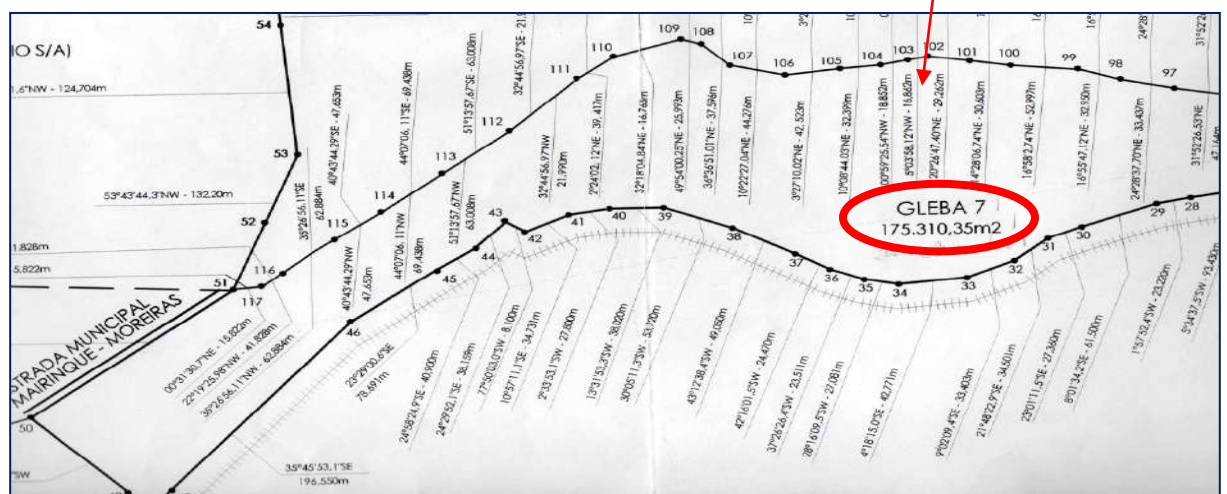
a) Metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 4.602, do Cartório de Registro de Imóveis de Mairinque, pertencente a executada Miriam Frederico, consistente da Gleba 07, parte da área "B" do Sítio do Túnel, Município de Mairinque.

I-VISTORIA

I.1 - LOCAL:

O imóvel avaliando está localizado na zona rural do município de Mairinque, identificado como Gleba 07 parte da Área "B", no Bairro do Briquituba, sob o número de matrícula 4.602, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mairinque

A imagem de satélite (GOOGLE EARTH), reproduzida a seguir, ilustra a localização do imóvel.



I.1.1-ACESSIBILIDADE VIÁRIA:

O acesso ao imóvel avaliando é feito pela "Rodovia Raposo Tavares", altura do Km 78, sentido São Paulo/Interior, até o trevo de acesso para a Estrada Municipal Dr Irineu Rezende, seguindo até o nº 2500, onde está localizado o Condomínio Industrial Condoville; desse ponto, percorrendo aproximadamente 1.500 metros, encontra-se a Estrada Municipal que dá acesso a gleba avalianda.

I.1.2-CENTRO ECONÔMICO:

O Município de Mairinque é o principal centro econômico da região, formado por redes bancárias, cooperativas, comércio varejista, ensino e cultura, hospitais, dentre outros.

I.1.3-ATIVIDADE ECONÔMICA:

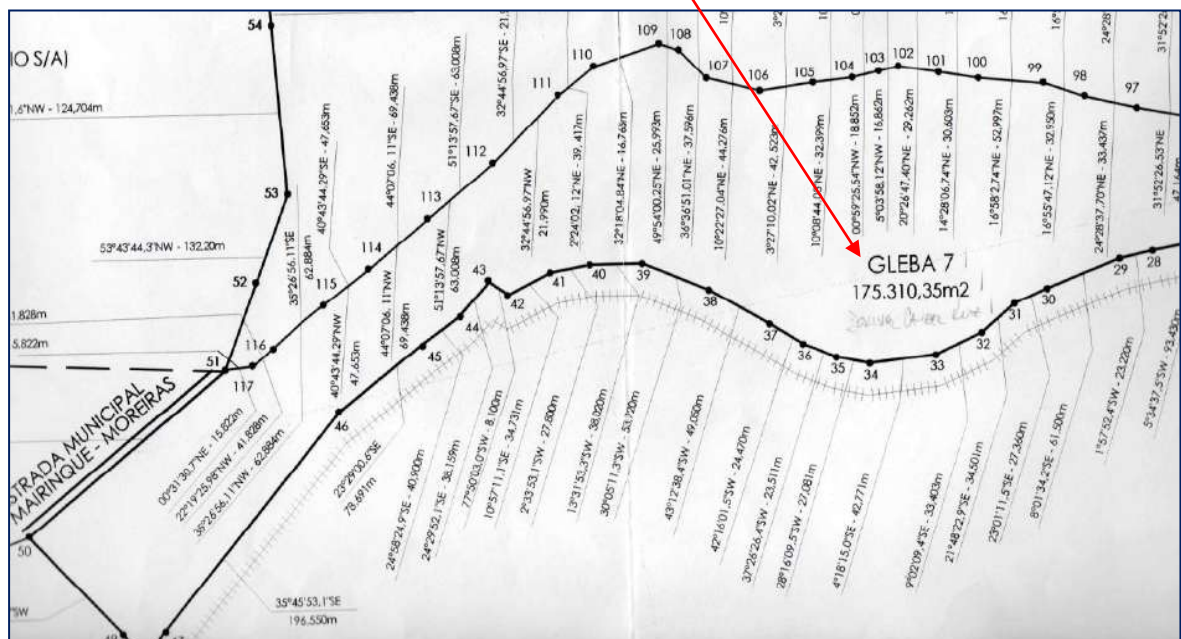
A economia da região é formada por pequenas propriedades rurais com atividade voltada para lavoura, pecuária, lazer, chácaras de veraneio, pesqueiros, dentre outros.

I.2 - DO IMÓVEL**I.2.1-TERRENO**

Para identificar a gleba avalianda, o signatário dirigiu-se ao Cartório de Registro de Imóveis de São Roque e obteve a planta de Divisão da ÁREA "B". A gleba matriz, matriculada sob nº 25.614, perfaz área de 1.373.649,350 m² e foi dividida em 10 lotes, reproduzida na planta a seguir:



Planta de divisão das 10 glebas em destaque a **GLEBA 7** avalianda.



PLANTA DE DIVISÃO - ÁREA "B"	
ASSUNTO: DIVISÃO DE ÁREA	MATRÍCULA Nº 25.614
LOCAL: BAIRRO BRIQUITUBA - MUNICIPIO DE MAIRINQUE COMARCA DE SÃO ROQUE ESTADO DE SÃO PAULO	
ESCALA: 1 : 3000	DATA: JUNHO/2007
ÁREAS	PROPRIETARIOS - ÁREA B
TOTAL ÁREA "B": 1.373.649,350m ²	GLEBA 3 JOAQUIM DOS SANTOS FERNANDES DOLORES CÂNDIDA FERNANDES NELSON DOS SANTOS FERNANDES MARIA LUIZA MELLO FERNANDES MARIA FELICIDADE FERNANDES
GLEBA 3 : 137.437,00m ²	GLEBA 4 MANOEL MARTINS LOUZAS GENNY LOUZAS MOUTINHO HÉLCIO DA SILVA MOUTINHO DÉCIO MARTINS LOUZAS FATIMA DE MONTALVÃO E ALPOIM LOUZAS
GLEBA 4 : 146.614,00m ²	GLEBA 5 ELCIO JOSÉ LOUZAS SONIA APARECIDA BONIFÁCIO LOUZAS
GLEBA 5 : 163.027,00m ²	GLEBA 6 NEUSA LOUZAS POÇO SONIA POÇO MORAES
GLEBA 6 : 172.582,00m ²	GLEBA 7 DORIVAL CANDEL RUIZ SHELLY MARIA ALVES MORENO RUIZ
GLEBA 7 : 175.310,35m ²	GLEBA 8 WILMA CHAMMA RAFY CHAMMA SERGIO GOMES MARISA TONINI GOMES
GLEBA 8 : 189.606,00m ²	GLEBA 9 PIEIDADE LOUZAS FERNANDES
GLEBA 9 : 203.447,00m ²	GLEBA 10 FRANCISCO LOUZAS
GLEBA 10 : 185.626,00m ²	
WALMIR PEREIRA MODOTTI CREA 128.880/D	FOLHA: 01- B

TERRENO AVALIANDO : GLEBA 7:

MATRÍCULA: 4.602 CRI- MAIRINQUE.

CADASTRO DO INCRA: 950.106.126.651-0

ÁREA TOTAL: 175.310,35 m²

Matrícula	Folha	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MAIRINQUE - SP
4.602	01	Mairinque, 28 de junho de 2013
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL		
Imóvel: IMÓVEL RURAL, identificado como Gleba 07 (sete), parte da Área B do "SÍTIO DO TÚNEL", situado no Bairro do Biquituba neste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: partindo do ponto 91, localizado na confluência das divisas das Glebas 06 e 08, partes da Área B, do Sítio do Túnel, de propriedade de Neusa Louzas Poço, Sônia Poço Moraes, Paulo Louzas Poço, Wilma Chamma e Sérgio Gomes, segue confrontando com a Gleba 08, parte da Área B, do Sítio do Túnel, de propriedade de Wilma Chamma e Sérgio Gomes, com rumo de 79°40'18,99"NE e distância de 277,984 metros até o ponto 24; neste ponto termina a divisa com a Gleba 08, parte da Área B, do Sítio do Túnel, de propriedade de Wilma Chamma e Sérgio Gomes e segue confrontando com FEPASA - Ferrovia Paulista S/A com os seguintes rumos e distâncias: segue com 7°34'40,6"SW e distância de 60,610 metros até o ponto 25; segue com 15°10'11,4"SW e distância de 143,40 metros até o ponto 26; segue com 8°59'34,9"SW e distância de 145,54 metros até o ponto 27; segue com 5°34'37,5"SW e distância de 93,430 metros até o ponto 28; segue com 1°57'52,4"SW e distância de 23,220 metros até o ponto 29; segue com 8°01'34,2"SE e distância de 61,500 metros até o ponto 30; segue com 23°01'11,5"SE distância de 27,360 metros até o ponto 31; segue com 21°48'22,9"SE e distância de 34,501 metros até o ponto 32; segue com 9°02'09,4"SE e distância de 33,403 metros até o ponto 33; segue com 4°18'15"SE e distância de 42,771 metros até o ponto 34; segue com 28°16'09,5"SW e distância de 27,081 metros até o ponto 35; segue com 37°26'26,4"SW e distância de 23,511 metros até o ponto 36; segue com 42°16'01,5"SW e distância de 24,470 metros até o ponto 37; segue com 43°12'38,4"SW e distância de 49,050 metros até o ponto 38; segue com 30°05'13,3"SW e distância de 53,720 metros até o ponto 39; segue com 13°31'53,3"SW e distância de 38,020 metros até o ponto 40; segue com 2°33'53,1"SW e distância de 27,800 metros até o ponto 41; segue com 10°57'11,1"SE e distância de 34,731 metros até o ponto 42; segue com 77°50'03,0"SW e distância de 8,100 metros até o ponto 43; segue com 24°29'52,1"SE e distância de 38,159 metros até o ponto 44; segue com 24°58'24,9"SE e distância de 40,900 metros até o ponto 45; segue com 23°29'00,6"SE e distância de 78,691 metros até o ponto 46; segue com 35°45'53,1"SE e distância de 196,550 metros até o ponto 47; segue com 39°57'41,2"SE e distância de 24,476 metros, até o ponto 48; neste ponto termina a divisa com a FEPASA - Ferrovia Paulista S/A e segue confrontando com a CBA - Cia. Brasileira de Alumínio S/A com rumo de 71°00'20,0"SW e distância de 25,00 metros até o ponto 49; segue com 52°13'30,3"SW e distância de 96,080 metros até o ponto 50, cravado próximo à Estrada		

Matrícula

4.602

Folha

01

verso

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MAIRINQUE - SP

Livro 2 - REGISTRO GERAL

Municipal Mairinque - Moreiras; segue pela Estrada com rumo de 25°14'53,7"NW e distância de 186,819 metros, até o ponto 51; deste ponto deixa a estrada e segue confrontando com a Gleba 06, parte da Área B, do Sítio do Túnel, de propriedade de Neusa Louzas Poço, Sonia Poço Moraes e Paulo Louzas Poço, com os seguintes rumos e distâncias: com rumo de 00°31'30,7"NE e distância de 15,822 metros até o ponto 117; segue com 22°19'25,98"NW e distância de 41,828 metros até o ponto 116; segue com 35°26'56,11"NW e distância de 62,884 metros até o ponto 115; segue com 40°43'44,29"NW e distância de 47,653 metros até o ponto 114; segue com 44°07'06,11"NW e distância de 69,438 metros até o ponto 113; segue com 51°13'57,67"NW e distância de 63,008 metros até o ponto 112; segue com 32°44'56,97"NW e distância de 21,990 metros até o ponto 111; segue com 2°24'02,12"NE e distância de 39,417 metros até o ponto 110; segue com 32°18'04,84"NE e distância de 16,765 metros até o ponto 109; segue com 49°54'00,25"NE e distância de 25,993 metros até o ponto 108; segue com 36°36'51,01"NE e distância de 37,596 metros até o ponto 107; segue com 10°22'27,04"NE e distância de 44,276 metros até o ponto 106; segue com 3°27'10,02"NE e distância de 42,523 metros até o ponto 105; segue com 10°08'44,03"NE e distância de 32,399 metros até o ponto 104; segue com 00°59'25,54"NW e distância de 18,852 metros até o ponto 103; segue com 5°03'58,12" NW e distância de 16,862 metros até o ponto 102; segue com 20°26'47,40"NE e distância de 29,262 metros até o ponto 101; segue com 14°28'06,74"NE e distância de 30,603 metros até o ponto 100; segue com 16°58'2,74"NE e distância de 52,997 metros até o ponto 99; segue com 16°55'47,12"NE e distância de 32,950 metros até o ponto 98; segue com 24°28'37,70"NE e distância de 33,437 metros até o ponto 97; segue com 31°52'26,53"NE e distância de 47,164 metros até o ponto 96; segue com 37°15'55,45"NE e distância de 41,722 metros até o ponto 95; segue com 55°19'42,89"NE e distância de 30,995 metros até o ponto 94; segue com 30°58'21,49"NE e distância de 64,180 metros até o ponto 93; segue com 16°23'56,88"NE e distância de 45,844 metros até o ponto 92; segue com 42°02'46,35"NW e distância de 273,00 metros até o ponto 91; **encerrando a área de 175.310,35 (cento e setenta e cinco mil e trezentos e dez vírgula trinta e cinco) metros quadrados.** Cadastrado no INCRA sob o n. 950.106.128.651-0; módulo fiscal: 12,0000; número de módulos fiscais: 1,4609; fração mínima de parcelamento: 2,0000; e número de identificação na receita federal - NIRF n. 7.628.820-0.

Proprietários: DORIVAL CANDEL RUIZ, brasileiro, funcionário público estadual, portador do RG n. 5.456.416 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.

Continua na ficha 02

fls. 30

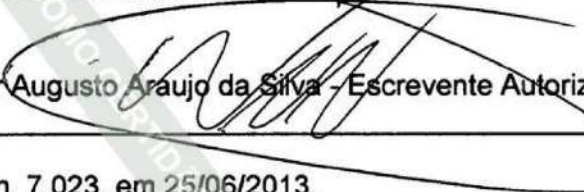
Matrícula	Folha	
4.602	02	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MAIRINQUE - SP

Mairinque, 28 de junho de 2013

Livro 2 - REGISTRO GERAL

055.240.328-87, e sua mulher **SUELY MARIA ALVES MORENO RUIZ**, brasileira, comerciante, portadora do RG n. 15.811.517-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF n. 023.134.928-93, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Tamoios, n. 354, Vila Tupi, em Praia Grande-SP.

Registro Anterior: R-1/32.176 datado de 19/12/2007, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque-SP.


 Wagner Augusto Araujo da Silva - Escrevente Autorizado

Av-1. Prenotação n. 7.023, em 25/06/2013.

Abertura de matrícula no interesse do serviço, nos termos do item 45, "b", Cap. XX, Tomo II, das Normas da Corregedoria deste Estado. Mairinque-SP, 28 de junho de 2013.


 Wagner Augusto Araujo da Silva - Escrevente Autorizado

R-2. Prenotação n. 7.023, em 25/06/2013. VENDA E COMPRA.

Pela escritura lavrada em 17 de junho de 2013, no Registro Civil e Tabelião de Notas do Dist. de São João Novo, Município e Comarca de São Roque-SP, Livro n. 190, páginas 193/198, os proprietários, **DORIVAL CANDEL RUIZ** e sua mulher **SUELY MARIA ALVES MORENO RUIZ**, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a: **1) WALDEC JORGE DAVID FILHO**, brasileiro, médico, portador do RG n. 23.388.469-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n. 282.662.426-15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ROSEMEIRY AMORIM DAVID**, brasileira, enfermeira, portadora do RG n. 10.713.984-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n. 049.924.188-64, residentes e domiciliados na Rua Urano, n. 84, ap. 161, Aclimação, em São Paulo-SP; e **2) MIRIAM FREDERICO**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora do RG n. 18.466.011-7 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n. 124.177.498-66, residente e domiciliada na Avenida Olavo Bilac, Porta do Sol, lote J-1-T, Dona Catarina, em Mairinque-SP, pelo valor de **R\$100.000,00 (cem mil reais)**. Mairinque-SP, 10 de julho de

Matrícula	Folha	REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MAIRINQUE - SP
4.602	02 verso	

Livro 2 - REGISTRO GERAL

2013.


Wagner Augusto Araujo da Silva - Escrevente Autorizado

Av-3. Prenotação n. 10.921, em 13/08/2015. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA.

Por requerimento emitido em Mairinque-SP, aos 26 de agosto de 2015, certidão comprobatória de ajuizamento da execução emitida em 03 de agosto de 2015 pela 2ª Vara Cível da Comarca de São Roque-SP e nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil, procede-se a presente **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA**, do processo número 1000328-76.2015.8.26.0586 - Execução de Título Extrajudicial, que figura como exequente **ITAÚ UNIBANCO S/A**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setubal, em São Paulo-SP, e como executados: **1) CONDUCEMA FIOS E CABOS EIRELI EPP**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob n. 05.647.278/0001-79; **2) CELSO TURCI** inscrito no CPF/MF sob n. 754.235.708-59; e **3) MIRIAM FREDERICO**, já qualificada, cujo valor da causa é de **R\$561.520,18 (quinhentos e sessenta e um mil quinhentos e vinte reais e dezoito centavos)**. Mairinque-SP, 02 de agosto 2015.


Wagner Augusto Araujo da Silva - Escrevente Autorizado

I.2.2 - BENFEITORIAS:

Na vistoria realizada ao local, constatou-se a existência de algumas benfeitorias em especial residências típicas do meio rural, erigidas em uma pequena parte da gleba e com características físicas de pequenas chácaras. Entretanto, devido a dificuldade de identificar visualmente as divisas e limites das citadas chácaras, a avaliação ficará limitada a descrição da gleba 07, constante no Auto de Penhora.

As fotografias a seguir ilustram aspectos do imóvel e da região.



FOTO 01: VISTA DA RODOVIA RAPOSO TAVARES, NO TREVO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO INDUSTRIAL "CONDOVILLE" E A GLEBA AVALIANDA.



FOTO 02: OUTRA VISTA DA RODOVIA RAPOSO TAVARES NO TREVO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO INDUSTRIAL "CONDOVILLE" E A GLEBA AVALIANDA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 03: VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL DR. IRINEU REZENDE JUNTO A PORTARIA DO CONDOMÍNIO INDUSTRIAL "CONDOVILLE".



FOTO 04: VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DOS LOGRADOUROS, DA ESTRADA MUNICIPAL DR. IRINEU REZENDE E RUA GENUINO ALVES PEREIRA.



FOTO 05: VISTA DA PORTARIA DO CONDOMÍNIO INDUSTRIAL "CONDOVILLE".



FOTO 06: VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL DR. IRINEU REZENDE JUNTO A ESTRADA MUNICIPAL QUE DÁ ACESSO À GLEBA AVALIADA.



FOTO 07: VISTA DA PLACA COM A INDICAÇÃO DAS PROPRIEDADES RURAIS E CHÁCARAS DA REGIÃO.



FOTO 08: VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL QUE DÁ ACESSO A GLEBA AVALIANDA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO 09: VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL EM OUTRO TRECHO.



FOTO 10: OUTRA VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL.



FOTO 11: OUTRA VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL.



FOTO 12: ASPECTO DA TOPOGRAFIA ONDULADA DA REGIÃO.



FOTO 13: OUTRA VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL.



FOTO 14: ASPECTO DA TOPOGRAFIA ONDULADA DA REGIÃO.



FOTO 15: VISTA DA GLEBA AVALIANDA 07, OBSERVANDO A EXISTÊNCIA DE ALGUMAS BENFEITORIAS À MARGEM DA ESTRADA MUNICIPAL.



FOTO 16: VISTA DO PARCELAMENTO DA GLEBA E OCUPAÇÃO DE CHÁCARAS.



FOTO 17: VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADA A GLEBA AVALIANDA 07, E UMA CHÁCARA SITUADA À MARGEM DA ESTRADA.



FOTO 18: VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADA A GLEBA AVALIANDA 07.



FOTO 19: VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADA A GLEBA AVALIANDA 07.



FOTO 20: VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADA A GLEBA AVALIANDA 07.



FOTO 21: OUTRA VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL.



FOTO 22: VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADA A GLEBA AVALIANDA 07.



FOTO 23: VISTA DE BENFEITORIAS ONDE ESTÁ LOCALIZADA A GLEBA 07.



FOTO 24: VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADA A GLEBA AVALIANDA 07.

II- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

II-1- TERRENO:

Tratando-se de imóvel localizado no meio rural do Município de Mairinque, serão adotadas as premissas da norma da ABNT NBR 14653 - Avaliação de Imóveis Rurais, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O cálculo do valor do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno, obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Nos valores obtidos junto às fontes pesquisadas foi considerado, somente o valor da terra, excluindo-se as demais benfeitorias tais como: culturas permanentes, equipamentos agrícolas, veículos, construções, dentre outros.

Os fatores determinantes, no preço de uma propriedade rural, dizem respeito à capacidade de produção das suas terras e à sua situação em relação aos mercados consumidores de seus produtos.

Na homogeneização dos elementos pesquisados será utilizada a tabela segundo a capacidade de uso e situação, através de coeficientes apropriados resultantes da conjunção dos critérios de Capacidade de Uso das Terras e de localização, permitindo, através de uma simples multiplicação, conhecer-se o valor de cada classe.

Tabela: Índices de classes de capacidade de uso e localização/acesso.								
LOCALIZAÇÃO	CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Ótima	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Regular	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Desfavorável	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Ruim	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091
Fonte: Manual para Obtenção de Terras – INCRA, Modificado de Kozma, 1986.								

Em adição aos coeficientes acima, serão adotados no tratamento da pesquisa os seguintes fatores:

A) FATOR OFERTA:- Dedução de 10% (dez por cento) 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) FATOR ATUALIZAÇÃO:- Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

C) FATOR GLEBA: Na seleção dos elementos comparativos foram obtidas amostras de diversas grandezas e em decorrência da diversidade das áreas se faz necessária aplicação de coeficientes de correção na homogeneização do preço unitário.

O quadro reproduzido a seguir foi extraído do livro Engenharia de Avaliações, publicado pela Editora Pini, onde são aplicados fatores de gleba em função das dimensões do terreno.

Área (m ²)	Fator	Área (m ²)	Fator
16.000	0,684	80.000	0,461
18.000	0,663	85.000	0,454
20.000	0,646	90.000	0,449
22.000	0,633	95.000	0,444
24.000	0,617	100.000	0,436
26.000	0,606	120.000	0,419
28.000	0,595	140.000	0,404
30.000	0,585	160.000	0,392
32.000	0,576	180.000	0,381
34.000	0,560	200.000	0,372
38.000	0,553	250.000	0,355
40.000	0,545	300.000	0,342
42.000	0,540	350.000	0,331
44.000	0,532	400.000	0,322
46.000	0,527	450.000	0,315
48.000	0,521	500.000	0,310
50.000	0,517	600.000	0,302
55.000	0,505	700.000	0,296
60.000	0,494	800.000	0,291
65.000	0,485	900.000	0,289
70.000	0,476	1.000.000	0,288
		ou mais	
75.000	0,469		

II.2- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Assim, o valor total do imóvel resulta da parcela correspondente ao terreno, ou seja:

$$V_I = V_T$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

III - AVALIAÇÃO:

III.1. - TERRENO

III.1.1-VALOR UNITÁRIO:

Para determinação do valor unitário de terreno foram selecionados elementos comparativos localizados na zona rural do Município de Mairinque, com características físicas e ocupação semelhante a região onde está localizada a gleba avalianda.

No tratamento dos elementos foram empregados os critérios preconizados nas normas técnicas vigentes, definidas no item II do laudo.

Para a gleba avalianda foram aplicados os seguintes fatores de ajuste:

Caraterísticas da Gleba Avalianda :

localização/ capacidade de uso:	0,549
topografia:	0,90
fator gleba:	0,381

Na pesquisa de mercado apresentado no ANEXO I do laudo, foi calculado o valor unitário de terreno transportado para o local da avaliação igual a:

$V_u = R\$ 6,84/m^2$
(seis reais e oitenta e quatro centavos por metro quadrado)
DATA BASE: MARÇO DE 2021

III.1.2. - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através da seguinte expressão:

$$V_T = A_{gleba} \times V_u \quad \text{Onde:}$$

$$A_{gleba} = 175.310,35 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 6,84/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_T = 175.310,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6,84/\text{m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 1.199.122,79$$

Ou, em números redondos.

$$V_T = \text{R\$ } 1.200.000,00$$

(Um milhão e duzentos mil reais)

DATA BASE: MARÇO/2021.

III.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel corresponde a parcela calculada para o terreno

VI = VT Onde:

VT = R\$ 1.200.000,00

Substituindo e calculando:

VI = R\$ 1.200.000,00

VALOR DO IMÓVEL
MATRÍCULA nº 4.602 - CRI MAIRINQUE
VT= R\$ 1.200.000,00
(Um milhão e duzentos mil reais)
DATA BASE: MARÇO/2021.



Imagem da região e do terreno avaliando (Gleba 07). *fonte Google Earth.*

III-4 VALOR DA A COTA PARTE DO IMÓVEL PENHORADO (METADE IDEAL):

O valor da metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 4.602 do Cartório de Registro de Imóveis de Mairinque , pertencente a executada Miriam Frederico, consistente da Gleba 07, parte da área "B" do Sítio do Túnel , Município de Mairinque , será determinada pela expressão:

Portanto o valor da cota parte será determinado pela expressão:

$$VL = VI \times CP \quad \text{sendo:}$$

Valor metade ideal = VALOR da Metade Ideal do Imóvel

VI= Valor do imóvel.....R\$ 1.200.000,00

CP= COTA PARTE (METADE IDEAL).....0,50

Substituindo e calculando, teremos:

$$VL = R\$ 1.200.000,00 \times 0,50 =$$

$$VL = R\$ 600.000,00$$

VALOR DA METADE IDEAL DO IMÓVEL:

MATRÍCULA :4.602- CRI- MAIRINQUE:

R\$ 600.000,00

(SEISCENTOS MIL REAIS)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO ÁREA RURAL- MUNICÍPIO DE MAIRINQUE

ELEMENTO Nº 01

LOCALIZAÇÃO: ESTRADA DE MOREIRAS

ÁREA DO TERRENO: 363.0000,00 M²

TOPOGRAFIA ONDULADA

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO/ LOCALIZAÇÃO : ÓTIMA/ CLASSE II =.....0,800
FATOR GLEBA.....0,331

BENFEITORIAS: NIHIL



VALOR DE VENDA: R\$ 4.500.000,000

FONTE: ALMEIDA TITO INTELIGENCIA FONE: 2680-7811
REFERÊNCIA: 2494696799

DATA: FEVEREIRO DE 2021

CARACTERÍSTICAS DA GLEBA AVALIANDA :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO:0,549
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
FATOR GLEBA:0,381

VALOR A VISTA COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

Vv= R\$ 4.500.000,00 X 0,90 =
Vv=R\$ 4.050.000,00

FATORES DE AJUSTE :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO: 0,549/0,800=0,686
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
GLEBA= 0,381/0,331.....1,15

VALOR UNITÁRIO TRANSPORTADO PARA O LOCAL DA AVALIAÇÃO:

Vu= R\$ 4.050.000,00/ 363.000,00 m² X 0,686X 1,00 X1,15=

Vu= R\$ 8,80/m²

ELEMENTO Nº 02

LOCALIZAÇÃO: BAIRRO SET ÚBAL

ÁREA DO TERRENO: 50.000,00 M²

TOPOGRAFIA ONDULADA

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO/ LOCALIZAÇÃO : MUITO BOA/ CLASSE III = 0,580
FATOR GLEBA.....0,517

BENFEITORIAS: 2 CASAS DE PADRÃO SIMPLES AVALIADAS EM R\$ 45.000,00



VALOR DE VENDA: R\$ 530.000,00

FONTE: SHISAN IMÓVEIS
REFERÊNCIA:2503831292

FONE: 99262-5300

DATA: FEVEREIRO DE 2021

CARACTERÍSTICAS DA GLEBA AVALIANDA :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO:0,549
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
FATOR GLEBA:0,381

VALOR A VISTA COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

Vv= (R\$ 530.000,00 X 0,90) – R\$ 45.000,00 =
Vv=R\$ 432.000,00

FATORES DE AJUSTE :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO: 0,549/0,580=0,95
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
GLEBA= 0,381/0,571.....0,667

VALOR UNITÁRIO TRANSPORTADO PARA O LOCAL DA AVALIAÇÃO:

Vu= R\$ 432.000,00/ 50.000,00 m² X 0,95X 1,00 X0,667=

Vu= R\$ 5,48/m²

ELEMENTO Nº 03

LOCALIZAÇÃO: RODOVIA MÁRIO COVAS 3694

ÁREA DO TERRENO: 32.000,00 M²

TOPOGRAFIA ONDULADA

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO/ LOCALIZAÇÃO : MUITO BOA/ CLASSE III = 0,580
FATOR GLEBA.....0,576

BENFEITORIAS: NIHIL



VALOR DE VENDA: R\$ 320.000,00

FONTE: SANA S. QUEIROS

FONE: 97468-0605-

DATA: FEVEREIRO DE 2021

CARACTERÍSTICAS DA GLEBA AVALIANDA :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO:0,549
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
FATOR GLEBA:0,381

VALOR A VISTA COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

Vv= R\$ 320.000,00 X 0,90 =
Vv=R\$ 288.000,00

FATORES DE AJUSTE :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO: 0,549/0,580=0,95
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
GLEBA= 0,381/0,576.....0,661

VALOR UNITÁRIO TRANSPORTADO PARA O LOCAL DA AVALIAÇÃO:

Vu= R\$ 288.000,00/ 32.000,00 m² X 0,95X 1,00 X0,661=

Vu= R\$ 5,65/m²

ELEMENTO Nº 04

LOCALIZAÇÃO: DONA CATARINA - MAIRINQUE

ÁREA DO TERRENO: 48.400,00 M²

TOPOGRAFIA ONDULADA

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO/ LOCALIZAÇÃO : MUITO BOA/ CLASSE III = 0,580
FATOR GLEBA.....0,576

BENFEITORIAS: NIHIL



VALOR DE VENDA: R\$ 520.000,00

FONTE: CLÁUDIO MOTA

FONE: 98748-9414

DATA: FEVEREIRO DE 2021

CARACTERÍSTICAS DA GLEBA AVALIANDA :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO:0,549
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
FATOR GLEBA:0,381

VALOR A VISTA COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

Vv= R\$ 520.000,00 X 0,90 =
Vv=R\$ 468.000,00

FATORES DE AJUSTE :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO: 0,549/0,580=0,95
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
GLEBA= 0,381/0,576.....0,661

VALOR UNITÁRIO TRANSPORTADO PARA O LOCAL DA AVALIAÇÃO:

Vu= R\$ 468.000,00/ 48.400,00 m² X 0,95X 1,00 X0,661=

Vu= R\$ 6,07/m²

ELEMENTO Nº 05

LOCALIZAÇÃO: DONA CATARINA - MAIRINQUE

ÁREA DO TERRENO: 580.800,00 M²

TOPOGRAFIA ONDULADA

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO/ LOCALIZAÇÃO : MUITO BOA/ CLASSE III = 0,580
FATOR GLEBA.....0,310

BENFEITORIAS: CASA SEDE , CASA CASEIRO, PISCINA ,QUADRA DE TENIS,
VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS= R\$ 450.000,00



VALOR DE VENDA: R\$ 4.000.000,00

FONTE: MAURICIO CORSI

FONE: 99992-0292

DATA: FEVEREIRO DE 2021

CARACTERÍSTICAS DA GLEBA AVALIANDA :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO:0,549
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
FATOR GLEBA:0,381

VALOR A VISTA COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

Vv= (R\$ 4.000.000,00 X 0,90) – R\$ 450.000,00 =
Vv=R\$ 3.150.000,00

FATORES DE AJUSTE :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO: 0,549/0,580=0,947
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
GLEBA= 0,381/0,310.....1,229

VALOR UNITÁRIO TRANSPORTADO PARA O LOCAL DA AVALIAÇÃO:

Vu= R\$ 3.150.000,00/ 580.800,00 m² X 0,947 X 1,00 X 1,229=

Vu= R\$ 6,31/m²

ELEMENTO Nº 06

LOCALIZAÇÃO: RODOVIA GOVERNADOR MÁRIO COVAS

ÁREA DO TERRENO: 48.000,00 M²

TOPOGRAFIA ONDULADA

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO/ LOCALIZAÇÃO : MUITO BOA/ CLASSE III = 0,580
FATOR GLEBA.....0,521

BENFEITORIAS: CASAS DE PADRÃO SIMPLES AVALIADAS EM R\$ 25.000,00



VALOR DE VENDA: R\$ 480.000,00

FONTE: MAIRINQUE IMÓVEIS

FONE: 4708-9204

DATA: FEVEREIRO DE 2021

CARACTERÍSTICAS DA GLEBA AVALIANDA :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO:0,549
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
FATOR GLEBA:0,381

VALOR A VISTA COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

Vv= (R\$ 480.000,00 X 0,90) – R\$ 25.000,00 =
Vv=R\$ 407.000,00

FATORES DE AJUSTE :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO: 0,549/0,580=0,95
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
GLEBA= 0,381/0,521.....0,731

VALOR UNITÁRIO TRANSPORTADO PARA O LOCAL DA AVALIAÇÃO:

Vu= R\$ 407.000,00/ 48.000,00 m² X 0,95X 1,00 X0,731=

Vu= R\$ 5,88/m²

ELEMENTO Nº 07

LOCALIZAÇÃO: ESTRADA DE MOREIRAS

ÁREA DO TERRENO: 100.0000,00 M²

TOPOGRAFIA ONDULADA

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO/ LOCALIZAÇÃO : ÓTIMA/ CLASSE II =.....0,800
FATOR GLEBA.....0,436

BENFEITORIAS: NIHIL



VALOR DE VENDA: R\$ 1.500.000,000

FONTE: DENIS OTÁVIO FONE: 99592-9488

DATA: FEVEREIRO DE 2021

CARACTERÍSTICAS DA GLEBA AVALIANDA :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO:0,549
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
FATOR GLEBA:0,381

VALOR A VISTA COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

Vv= R\$ 1.500.000,00 X 0,90 =
Vv=R\$ 1.350.000,00

FATORES DE AJUSTE :

LOCALIZAÇÃO/ CAPACIDADE DE USO: 0,549/0,800=0,686
TOPOGRAFIA: 0,90/0,90=.....1,00
GLEBA= 0,381/0,436.....0,874

VALOR UNITÁRIO TRANSPORTADO PARA O LOCAL DA AVALIAÇÃO:

Vu= R\$ 1.350.000,00/ 100.000,00 m² X 0,686X 1,00 X0,874=

Vu= R\$ 8,74/m²

RESUMO

ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO
01	8,80/m²
02	5,48/m²
03	5,65/m²
04	6,07/m²
05	6,31/m²
06	6,88/m²
07	8,74/m²
TOTAL	47,93
MÉDIA (07)	6,84/m²
DISCREPANTES	
+30%	8,90
-30%	4,79
MÉDIA SANEADA	6,84/m²

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Vu= R\$ 6,84/m²

(seis reais e oitenta e quatro centavos)

DATA BASE: MARÇO / 2021

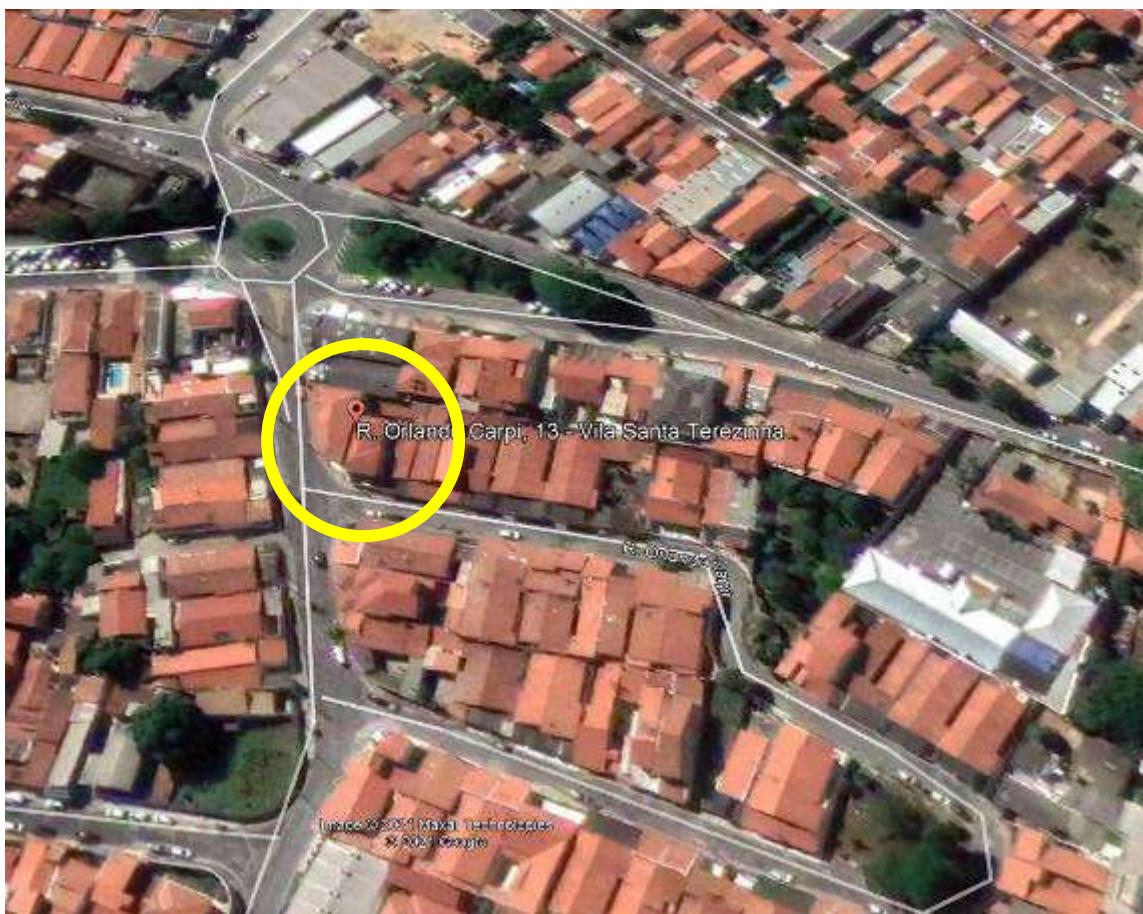
b) Metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 47.762 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Itu, pertencente ao executado Celso Turci, localizado na Rua Três esquina com a Rua Um, parte do lote 06 e a totalidade do lote 07 da quadra 02, do Loteamento denominado "Terras de São José", Município de Itu.

II-VISTORIA

I.1 - LOCAL:

O imóvel em questão está localizado na Rua Antônio Faustino Filho esquina com a Rua Orlando Capri, constituído por parte do lote nº 06 e pela totalidade do lote nº 07 da Quadra nº 02, do loteamento denominado "Terras de São José - Urbanização São José", no bairro Cruz das Almas, na Estância Turística de Itu-SP.

A imagem de satélite (GOOGLE EARTH) reproduzida a seguir, ilustra a localização do imóvel avaliando (matrícula nº 047762 - CRI/ITU).



I.1.1 -CADASTRAMENTO NA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU:

Em consulta a Secretaria de Planejamento da Prefeitura da Estância Turística de Itu, o imóvel objeto da matrícula 047762/ CRI-ITU, foi desmembrado e encontra-se cadastrado sob o seguinte número de contribuinte:

CONTRIBUINTE	PROPRIETÁRIO
070.180020012000	CELSO TURCI
070.180020026000	SONIA MARIA ALVES DE ALMEIDA

I.1.2-MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo e águas pluviais.

I.1.3- CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A região apresenta características de ocupação mista, residencial e comercial, com densidade demográfica média.

A ocupação residencial é predominada por casas térreas e assobradadas e edifícios de apartamento de padrão construtivo "Simples e Médio", de acordo com a classificação preconizada no ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- IBAPE/SP.

A destinação comercial é predominada por mercados, bares, padarias, clínicas, consultórios, empresas prestadoras de serviços, dentre outros, e se desenvolve com maior intensidade ao longo da Rua Sorocaba.

I.1.4- ZONEAMENTO:

De acordo com a Lei Complementar nº 28 de 30 de junho de 2017, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo na Estância Turística de Itu, o imóvel está localizado na **ZONA DE PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL (ZPR-1)**, destinada a função residencial, unifamiliares e/ou multifamiliares, comércio, serviços, indústrias não incômodas e instituições.

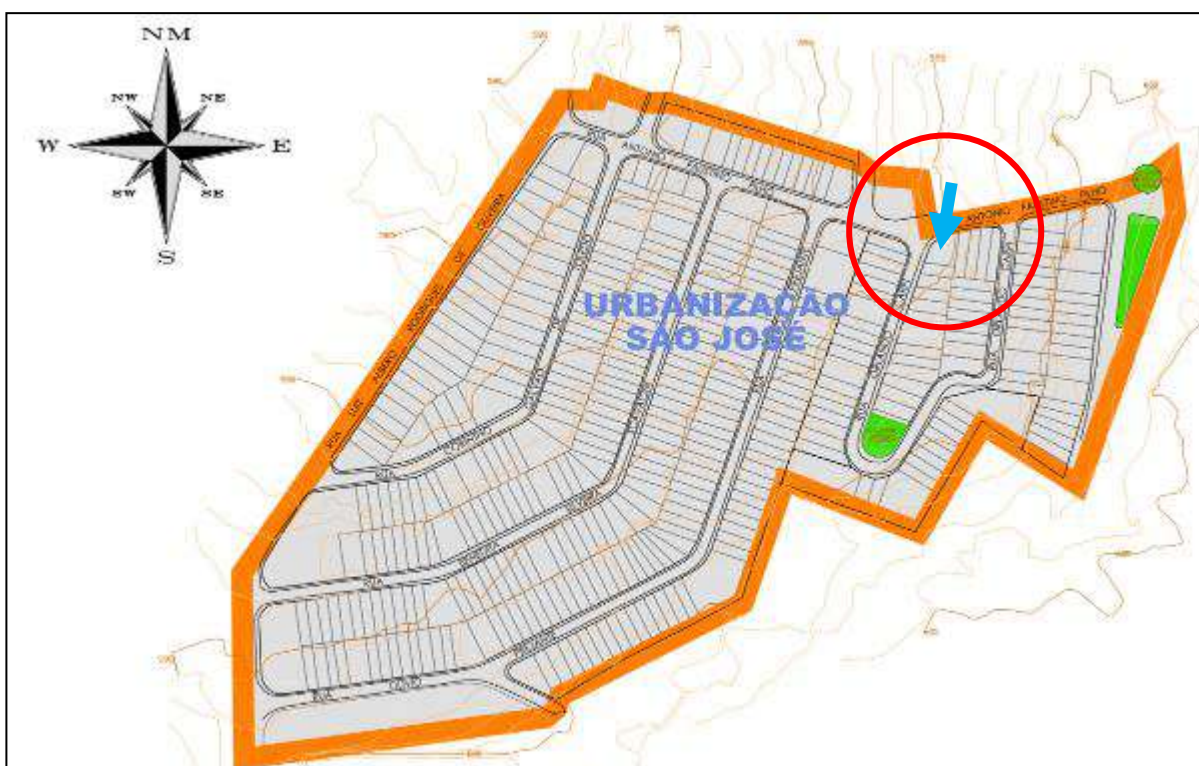


	Zona Exclusivamente Residencial 1 (ZER 1)
	Zona Exclusivamente Residencial 2 (ZER 2)
	Zona Exclusivamente Residencial 3 (ZER 3)
	Zona de Predominância Residencial 1 (ZPR 1)
	Zona de Predominância Residencial 2 (ZPR 2)
	Zona de Predominância Residencial 3 (ZPR 3)

I.2 - DO IMÓVEL:

O imóvel avaliando é constituído por parte do lote nº 06 e pela totalidade do lote nº 07 da Quadra nº 02, do loteamento denominado "Terras de São José - Urbanização São José", no bairro Cruz das Almas, na Estância Turística de Itu-SP.

A Reprodução a seguir ilustra a planta do loteamento e a localização do imóvel (matrícula 047762-CRI/ITU).

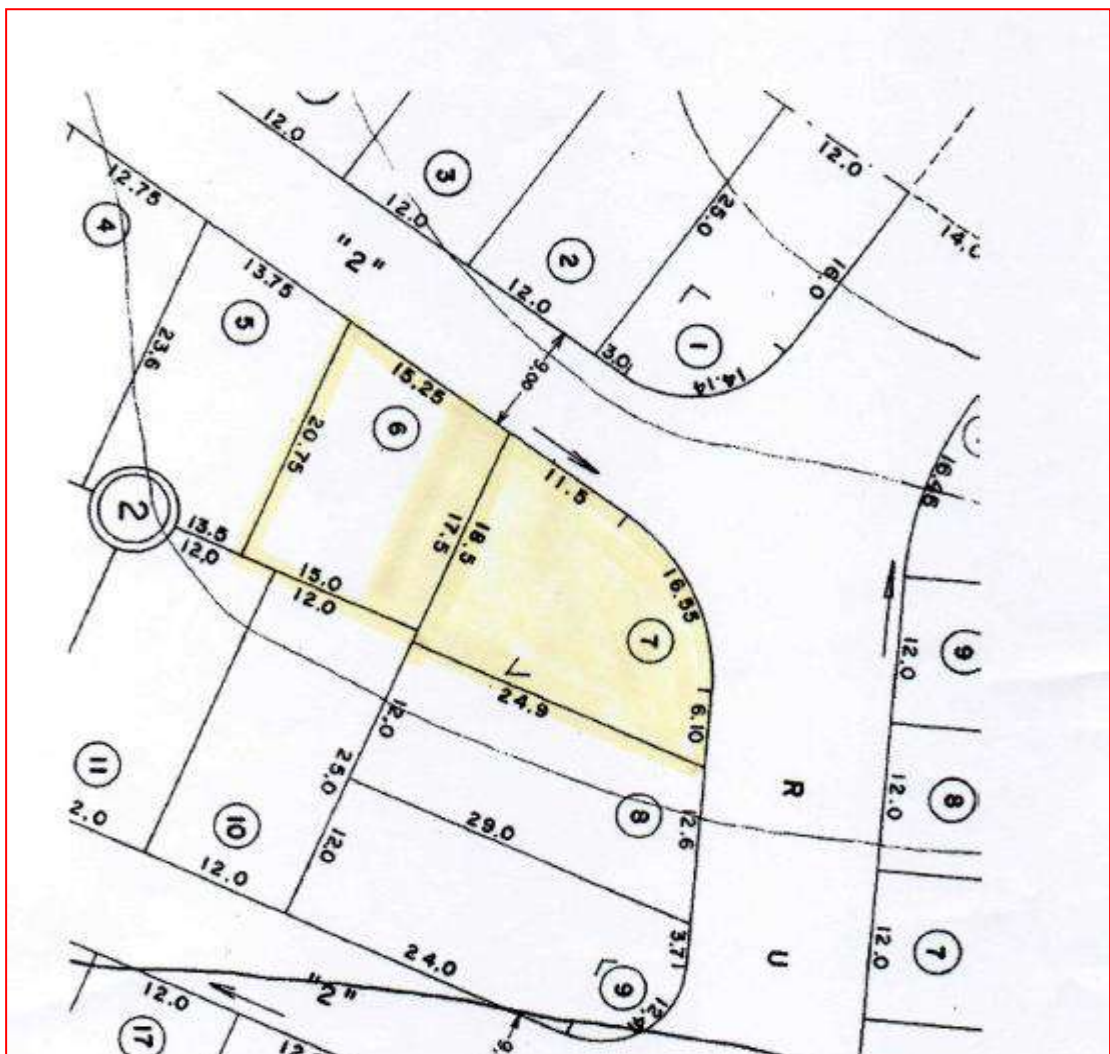


I.2.1 - TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel possui formato irregular, topografia em ligeiro aclave e situação de esquina. O solo aparenta ser seco e firme, para receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente as posturas municipais.

De acordo com a matrícula 047762-CRI/ITU, o terreno perfaz a área total de 399,27 m², medindo 13,25 m de frente, mais 16,55 m em curva na confluência com a Rua Três e Rua Um, 6,10 m de frente para a Rua Um, do lado que divide com o lote nº 08 mede 24,90 m até encontrar o lote nº 10, daí deflete ao lado contrário do lote nº 08 e segue 1,00 m, confrontando com o lote nº 10, faz deflexão novamente e segue 1,75 m, confrontando com o prédio nº 42 da Rua Dois, edificado em parte do lote nº 10, até encontrar as divisas do prédio de nº 29 da Rua Três, deflete novamente e segue 17,50 m, confrontando com o referido prédio até encontrar a Rua Três, fechando o perímetro.

A reprodução a seguir ilustra a planta parcial do loteamento e o terreno objeto da matrícula 047762, (parte do lote nº 06 e pela totalidade do lote nº 07 da quadra nº02).



Em consulta a Secretaria de Planejamento da Prefeitura da Estância Turística de Itu, constatou-se no terreno penhorado, matrícula 047.762 CRI/ITU, foi efetuado o desmembramento do lote com os seguintes nº de inscrição municipal:

- a) Imóvel localizado na Rua Antônio Faustino Silva, nº 37/41, esquina com a Rua Orlando Capri

Inscrição na Prefeitura: 070.180020026000

Proprietário: Sonia Maria Alves Almeida

Área do Terreno: 255,09 m²



- b) Imóvel localizado na Orlando Capri, nº 13

Inscrição na Prefeitura: 070.180020013000

Proprietário: Orlando Turci

Área do Terreno: 139,74 m²



- c) De acordo com o Auto de Penhora, o terreno Localizado na Rua Antônio Faustino Silva, esquina com a Rua Orlando Capri, possui a seguinte descrição :

Área total do terreno: 399,27 m²

Matrícula: 047762

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	
		DA COMARCA DE ITU - SP	
matrícula	ficha		
047762	01	Itu, 25 de Outubro de 1995.	
Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado com frente para a rua Três, esquina com a rua Um, constituído por parte do lote nº 06 e pela totalidade do lote nº 07 da quadra nº 02 do loteamento denominado "Terras de São José - Urbanização São José", no Bairro Cruz das Almas, nesta cidade, medindo 13,25m de frente, mais 16,55m em curva na confluência das citadas ruas 6,10m de frente para a rua Um do lado que divide com o lote nº 08 mede 24,90m até encontrar o lote nº 10, daí deflete ao lado contrário do lote nº 08 e segue 1,00m, confrontando com o lote nº 10, faz deflexão novamente e segue 1,75m, confrontando com o prédio nº 42 da rua Dois, edificado em parte do lote nº 10, até encontrar as divisas do prédio nº 29 da rua Três, deflete novamente e segue 17,50m, confrontando com o referido prédio até encontrar a rua Três, fechando o perímetro e encerrando a área de 399,27m². PROPRIETÁRIA: DABDAB PROJETOS E CONTRUÇÕES LTDA (CGC/MF nº 61.363.768/0001-14), com sede à rua José Bonifácio nº 209, 3º andar, conjunto 308, na cidade de São Paulo-SP. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 22.161, de 25.01.84, deste Registro.			



Vista das construções erigidas no terreno penhorado.

Walmir Pereira Modotti

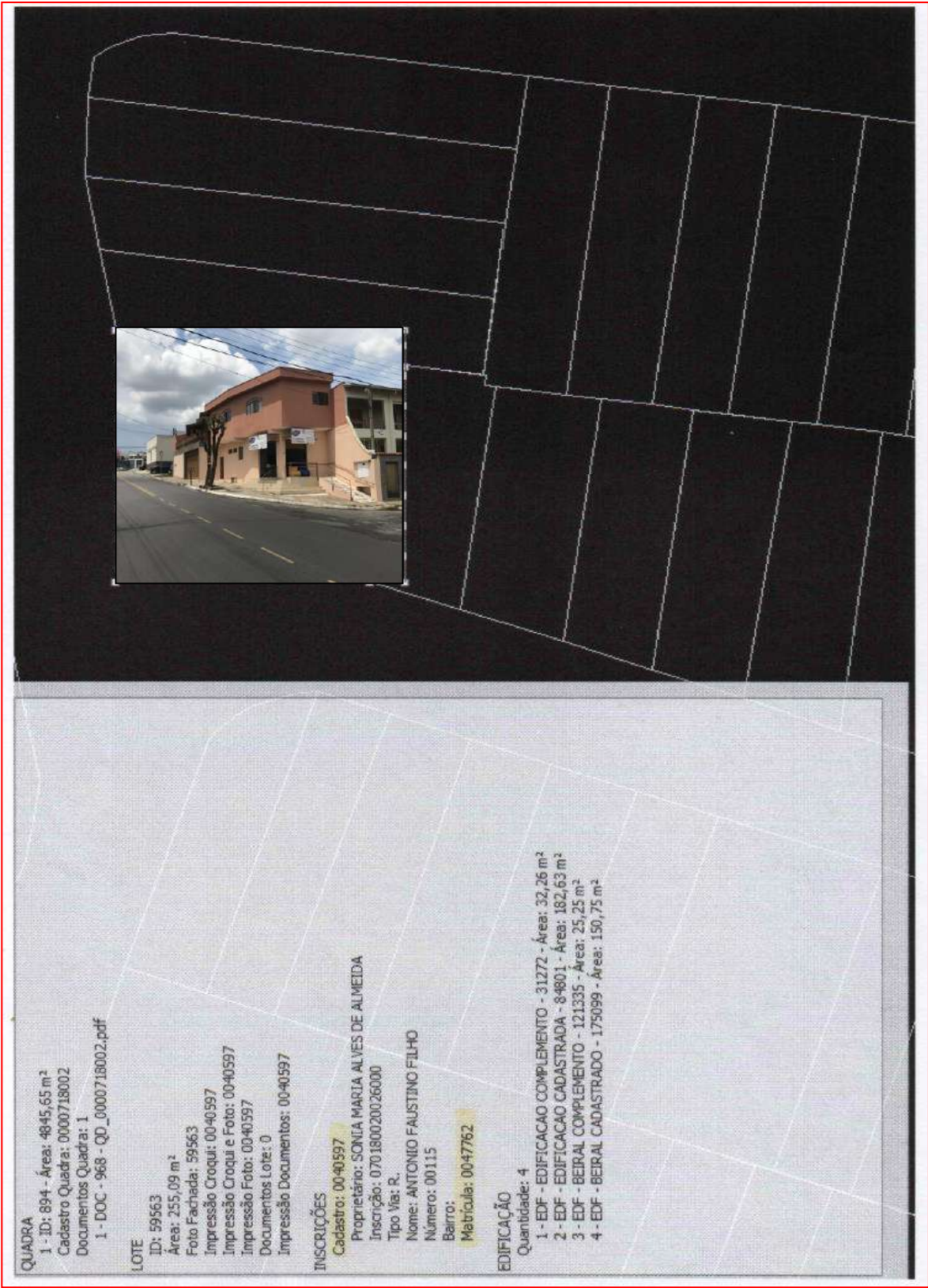
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

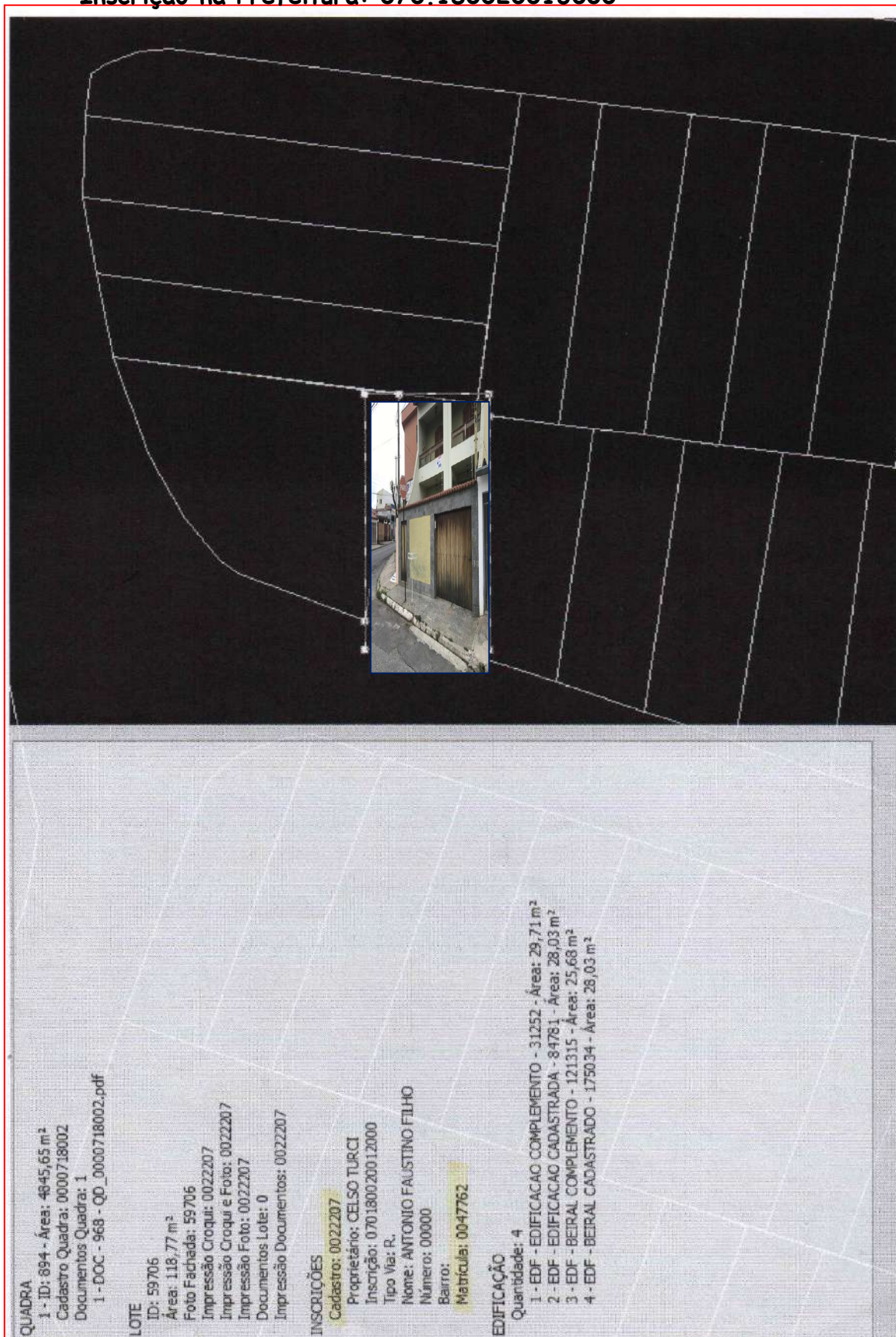
Imóvel localizado na Rua Antônio Faustino Silva, nº 37/41, esquina com a Rua Orlando Capri

Inscrição na Prefeitura: 070.180020026000



Imóvel localizado na Orlando Capri, nº 13

Inscrição na Prefeitura: 070.180020013000



I.2.2-BENFEITORIAS:

Sobre o terreno penhorado foram erigidas as seguintes benfeitorias:

- a) Imóvel localizado na Rua Antônio Faustino Silva, nº 37/41, esquina com a Rua Orlando Capri

Trata-se de um prédio assobradado com destinação de uso misto, contendo no térreo um salão comercial (nº 37) e um apartamento no pavimento superior (nº 41).

Tipologia: Salão e Apartamento Padrão Simples sem elevador

Área construída : 391,19 m²

Idade:15 anos

Estado de conservação: E (Reparos simples)



FOTO Nº 01: VISTA DO SALÃO COMERCIAL NO TÉRREO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO Nº 02: VISTA DO IMÓVEL , CONTENDO UM SALÃO COMERCIAL NO TÉRREO E UM APARTAMENTO NO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO Nº 03: VISTA DO IMÓVEL , CONTENDO UM SALÃO COMERCIAL NO TÉRREO E UM APARTAMENTO NO PAVIMENTO SUPERIOR.



FOTO Nº 04: VISTA DA RUA ANTONIO FAUSTINO SILVA, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IM' VEL AVALIANDO.



FOTO Nº 05: VISTA DA RUA ANTONIO FAUSTINO SILVA, NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO.

b) Imóvel localizado na Orlando Capri, nº 13

Trata-se de uma residência assobradada, recuada da via pública com as seguintes características.

Tipologia: Residência Padrão Médio

Área construída :220,00 m²

Idade: 25 anos

Estado de conservação: E (Reparo simples)



FOTO Nº06: VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ORLANDO CAPRI, Nº 13.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO Nº07: VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ORLANDO CAPRI, Nº 13.



FOTO Nº08: VISTA DA SALA DE ESTAR (FONTE SITE IMOBILIÁRIA REMAX).



FOTO Nº09: VISTA DA SALA DE JANTAR (FONTE SITE IMOBILIÁRIA REMAX).



FOTO Nº10: VISTA DA SALA DE JANTAR/ ESTAR (FONTE SITE IMOBILIÁRIA REMAX).



FOTO Nº10: VISTA DA COZINHA (FONTE SITE IMOBILIÁRIA REMAX).



FOTO Nº11: VISTA DO DORMITÓRIO (FONTE SITE IMOBILIÁRIA REMAX).



FOTO Nº12: VISTA DO HALL DE CIRCULAÇÃO (FONTE SITE IMOBILIÁRIA REMAX).



FOTO Nº13: VISTA DO BANHEIRO (FONTE SITE IMOBILIÁRIA REMAX).

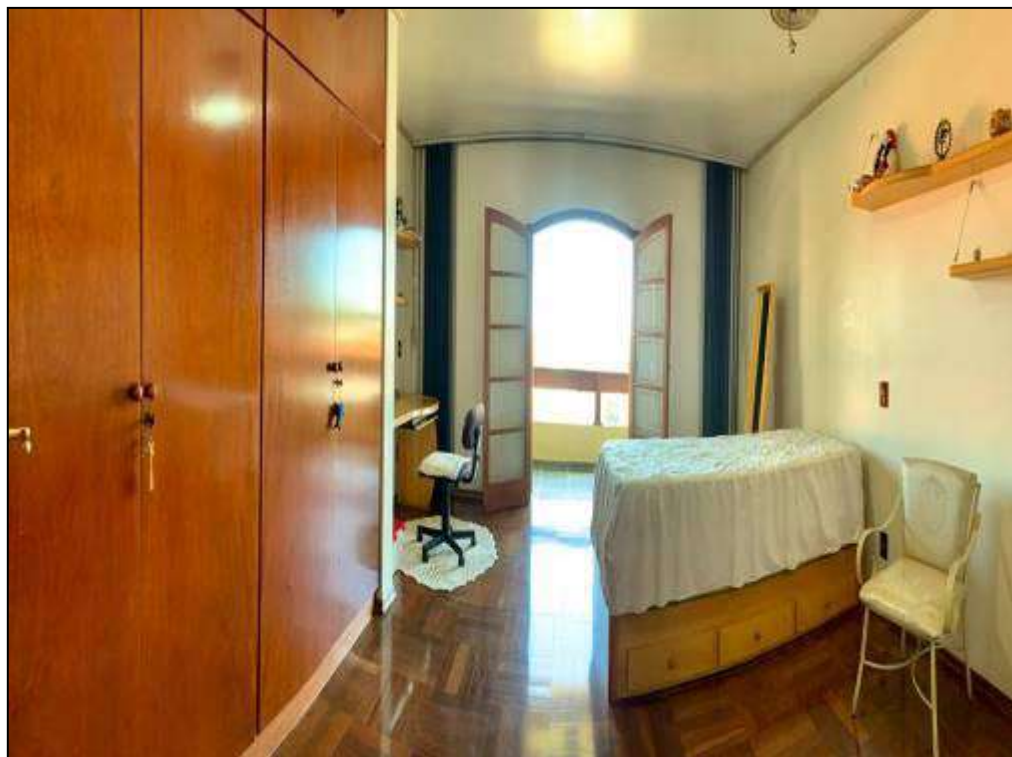


FOTO N°14: VISTA DO DORMITÓRIO (FONTE SITE IMOBILIÁRIA REMAX).



FOTO N°15: VISTA DO BANHEIRO (FONTE SITE IMOBILIÁRIA REMAX).

II- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Foram empregadas as premissas indicadas nas "NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP - 2011", que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011.

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

O valor do imóvel foi determinado a partir do valor do capital terreno somando-se o valor do capital construção adicionando-se os custos diretos e indiretos, os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico foi dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

II.1. TERRENO:

O cálculo do valor do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno, obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

II.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores utilizados no tratamento dos elementos foram calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, para refletir em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, foram consultadas empresas do ramo imobiliário e selecionados imóveis ofertados para venda na mesma região geoeconômica, com os atributos semelhantes e contemporâneos.

Na seleção dos elementos foram analisadas as características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIARPRO", desenvolvido com base nas **NORMAS DO IBAPE**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores de dados de mercado, foram atendidos os seguintes requisitos normativos.

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, deve ser justificada a sua escolha.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *Elasticidade de preços*
- *Localização*
- *Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)*
- *Fatores padrão construtivo e depreciação*

II.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, foi empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p) \quad \text{Onde:}$$

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário

M_s = Média saneada

C_f = Coeficiente de frente ou testada

C_p = Coeficiente de profundidade

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), foram aplicados nos elementos comparativos as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) 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 do imóvel classifica-se na 8ª Zona - Comercial de padrão médio, enquadrando no Grupo III, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (10,00 metros), 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:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $e=3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP".

E) Não será aplicado o fator de ajuste referente a localização, pois os comparativos e o avaliando estão localizados na mesma região geo econômica.

F) Quando necessário, foram aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (C_e):

A influência deste coeficiente é aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (F_t):

A influência do fator corretivo genérico é aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (F_c):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, é aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

II.2. - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, foi utilizado o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

II.2.1.- VALOR UNITÁRIO:

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", conforme segue:

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Proletário		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Econômico		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Simples		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Superior		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo		Acima de 4,843		
	1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Luxo		Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Luxo		Acima de 3,610		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Superior		Acima de 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Médio		0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Superior		0,333	0,486	0,639

DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O critério está previsto no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de "Ross / Heidecke", onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", é definido pela expressão:

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

R=Coeficiente residual do padrão construtivo previsto na TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".....onde:

$$\text{ROSS:} \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A). C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e o 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
	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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial do **Quadro 1**, que segue:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	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 coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de "Ross-Heidecke", considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OB} = Depreciação pela idade e estado da construção

II.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da somatória dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

III - AVALIAÇÃO:

III.1. - TERRENO

III.1.1-VALOR UNITÁRIO:

Para determinação do valor unitário de terreno foram selecionados elementos comparativos localizados na mesma região geo econômica do avaliando.

No tratamento dos elementos foram empregados os critérios preconizados nas normas técnicas vigentes, definidas no item III do laudo.

No cálculo do valor unitário foi utilizado o *software GeoAvaliar Pro*, um sistema desenvolvido para realizar avaliações imobiliárias com base na NBR 14.653-2/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), nas NORMAS DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE-SP).

No tratamento dos elementos apresentado na pesquisa de mercado reproduzida no ANEXO I do laudo, resultou no valor unitário de terreno igual a:

$$V_u = R\$ 789,55/m^2$$

(Setecentos e oitenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos por metro quadrado)

DATA BASE: MARÇO/2021

III.1.2.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através dos critérios definidos no capítulo anterior, como reporta a seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t \quad \text{Onde:}$$

$$A_t = 399,19 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 789,55/\text{m}^2$$

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (15,00/10,00)^{0,25} = 1,11$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_f = 1,00$$

A testada do terreno será ajustado para o intervalo para a zona de avaliação, portanto, $C_f = 1,11$.

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do terreno está dentro do intervalo previsto para o local $C_p = 1,00$.

Cálculo do Fator esquina:

$$C_f = 1,06$$

Substituindo e calculando:

$$V_T = \text{R\$ } 331,69/\text{m}^2 / \{1 + [(1,0000 - 1,11) + (1,0000 - 1,00) + (1,0000 - 1,06)]\} \times 399,19 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 369.280,14$$

Ou, em números redondos.

$$V_T = \text{R\$ } 370.000,00$$

(Trezentos e setenta mil reais)

DATA BASE: MARÇO /2021.

III.2. - VALOR DAS BENFEITORIAS:

III.2.1- IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ANTÔNIO FAUSTINO SILVA, Nº 37/41, ESQUINA COM A RUA ORLANDO CAPRI

Classifica-se no item "1.3.1 "Apartamento padrão Simples com salão" de acordo com o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", com valor unitário do metro quadrado de área construída igual a:

$$Vu = 1,032 \times R_8N \text{ (Cub - Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

Obs: No cálculo do valor unitário será aplicado o fator de ajuste de comercialização igual 0,60, para adequar a realidade do mercado imobiliário local.

VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", para março de 2021, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1.032 \times R\$ 1.575,15/m^2 (\text{março}/2021) \times 0,60$$

$$Vu = R\$ 975,33/m^2$$

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

$$F_{OB} = R + K \times (1 - R) \quad \text{Onde:}$$

$$R = 0,20$$

$K = 0,6971$ (idade aparente de 25 anos, vida útil de 70 anos e estado de conservação "E" (reparo simples).

$$F_{OB} = 0,20 + [0,6971 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,760$$

VALOR DA BENFEITORIA:

$$V_b = A \times V_u \times F_{OB} \quad \text{Onde:}$$

$$A = 399,19\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 975,33/\text{m}^2$$

$$F_{OB}=0,760$$

Substituindo e calculando:

$$VB = 399,19\text{m}^2 \times \text{R\$ } 975,33/\text{m}^2 \times 0,760 = \text{R\$ } 295.899,91$$

Ou, em números redondos.

$$VB= \text{R\$ } 296.000,00$$

(Duzentos e noventa e seis mil reais)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

III.2.2- IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ORLANDO CAPRI , Nº 13.

Classifica-se no item "1.2.5 "Residência Padrão Médio" de acordo com o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", com valor unitário do metro quadrado de área construída igual a:

$$Vu = 1,903 \times R_8N \text{ (Cub - Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

Obs: No cálculo do valor unitário será aplicado o fator de ajuste de comercialização igual 0,60, para adequar a realidade do mercado imobiliário local.

VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", para março de 2021, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1.903 \times R\$ 1.575,15/m^2 (\text{março}/2021) \times 0,60$$

$$Vu = R\$ 1798,51/m^2$$

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

$$F_{OB} = R + K \times (1 - R) \quad \text{Onde:}$$

$$R = 0,20$$

$K = 0,6971$ (idade aparente de 25 anos, vida útil de 70 anos e estado de conservação "E" (reparo simples).

$$F_{OB} = 0,20 + [0,6971 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,760$$

VALOR DA BENFEITORIA:

$$V_b = A \times V_u \times F_{OB} \quad \text{Onde:}$$

$$A = 220,00\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.798,51/\text{m}^2$$

$$F_{OB} = 0,760$$

Substituindo e calculando:

$$V_B = 220,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.798,51/\text{m}^2 \times 0,760 = \text{R\$ } 300.710,87$$

Ou, em números redondos.

$$V_B = \text{R\$ } 301.000,00$$

(Trezentos e um mil reais)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

III.2.3- VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

Resulta da somatória das parcelas:

Valor das benfeitorias Antônio Faustino Silva, nº 37/41, esquina com a Rua Orlando Capri.....R\$ 296.000,00

Valor das benfeitorias (Rua Orlando Capri, nº 13).....R\$ 301.000,00

Valor total das benfeitorias.....R\$ 597.000,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

VB= R\$ 597.000,00

(Quinhentos e noventa e sete mil reais)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

III.2.4- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Resulta da somatória das seguintes parcelas

Valor do terreno.....R\$ 370.000,00

Valor das benfeitorias.....R\$ 597.000,00

Valor total do Imóvel.....R\$ 967.000,00

VALOR DO IMÓVEL:

VB= R\$ 967.000,00

(Novecentos e sessenta e sete mil reais)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

III.3 VALOR DA A COTA PARTE DO IMÓVEL PENHORADO (METADE IDEAL):

O valor da metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 47.762 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Itu, pertencente ao executado Celso Turci, localizado na Rua Três esquina com a Rua Um, parte do lote 06 e a totalidade do lote 07 da quadra 02, do Loteamento denominado "Terras de São José", Município de Itu, será determinada pela expressão:

Portanto o valor da cota parte será determinado pela expressão:

$$VL = VI \times CP \quad \text{sendo:}$$

Valor _{metade ideal} = VALOR da Metade Ideal do Imóvel

VI= Valor do imóvel.....R\$ 967.000,00

CP= COTA PARTE0,50

Substituindo e calculando, teremos:

$$VL = R\$ 967.000,00 \times 0,50 =$$

$$VL = R\$ 483.500,00$$

Ou, em números redondos

**VALOR DA COTA PARTE (1/6) DO IMÓVEL:
MATRÍCULA :47.762- CRI ITU
VCP= R\$ 484.000,00
(QUATROCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL REAIS)
DATA BASE: MARÇO DE 2021**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 457

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO
ÁREA URBANA – BAIRRO CRUZ DAS ALMAS
MUNICÍPIO DE ITU

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : BAIRRO CRUZ DAS ALMAS

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : CRUZ DAS ALMAS

CIDADE : ITU - 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: 1.185,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

59,25

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 DO IMÓVEL (R\$) : 900.000,00

IMOBILIÁRIA : ITU IMÓVEIS

CONTATO : SRA ROSE

TELEFONE : (11)-40139090

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,16	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 Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 683,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 616,83
		VARIAÇÃO : 0,9024
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9986

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : BAIRRO CRUZ DAS ALMAS

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : CRUZ DAS ALMAS

CIDADE : ITU - 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: 201,00

TESTADA - (cf) m

8,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

25,13

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 DO IMÓVEL (R\$) : 180.000,00

IMOBILIÁRIA : ERIC DE JESUS IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR

TELEFONE : (11)-975544909

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	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 : 805,97
		HOMOGENEIZAÇÃO : 852,21
		VARIAÇÃO : 1,0574
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9990

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2021

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LUIS ALBERTO RODRIGUES DE OLIVEIRA

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : CRUZ DAS ALMAS

CIDADE : ITU - 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: 1.200,00

TESTADA - (cf) m 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 60,00

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 DO IMÓVEL (R\$): 840.000,00

IMOBILIÁRIA : ITU IMÓVEIS

CONTATO : SRA ROSE

TELEFONE : (11)-40139090

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	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 : 630,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 570,81
		VARIAÇÃO : 0,9060
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9985

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA LUIS ALBERTO RODRIGUES DE OLIVEIRA		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : CRUZ DAS ALMAS	CIDADE : ITU - 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:	320,00	TESTADA - (cf) m	10,00
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 DO IMÓVEL (R\$) : 320.000,00	
IMOBILIÁRIA :	OPÇÃO IMÓVEIS	
CONTATO :	SR JOSE	TELEFONE : (11)-24292629
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 : 900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 900,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9991

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ORLANDO CAPRI JUNTO AO NÚMERO

NÚMERO : 778

COMP.:

BAIRRO : CRUZ DAS ALMAS

CIDADE : ITU - 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: 200,00

TESTADA - (cf) m

7,00

PROF. EQUIV. (Pe):

28,57

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 DO IMÓVEL (R\$) : 200.000,00

IMOBILIÁRIA :

M N COSTA IMÓVEIS

CONTATO :

SR JRAFAEL

TELEFONE : (11)-947585913

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,09	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 : 900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 983,94
		VARIAÇÃO : 1,0933
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9992

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : ITU - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAULO GIACOMIN

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : CRUZ DAS ALMAS

CIDADE : ITU - 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: 240,00

TESTADA - (cf) m

8,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

30,00

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 DO IMÓVEL (R\$) : 150.000,00

IMOBILIÁRIA :

GILDENO FERREIRA DANTAS

CONTATO :

CORRETOR

TELEFONE : (11)-111111111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	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 : 562,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 594,77
		VARIAÇÃO : 1,0574
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9986

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 01



ELEMENTO Nº 02



ELEMENTO Nº 03



ELEMENTO Nº 04



ELEMENTO Nº 05



ELEMENTO Nº 06



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ITÚ RUA ORLANDO CAPRI

DATA : 10/02/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

TERRENO

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

- ☒ Localização
☒ Testada
☒ Profundidade
☒ Frentes Múltiplas Sim
☐ Área
☒ Topografia plano
☒ Consistência seco

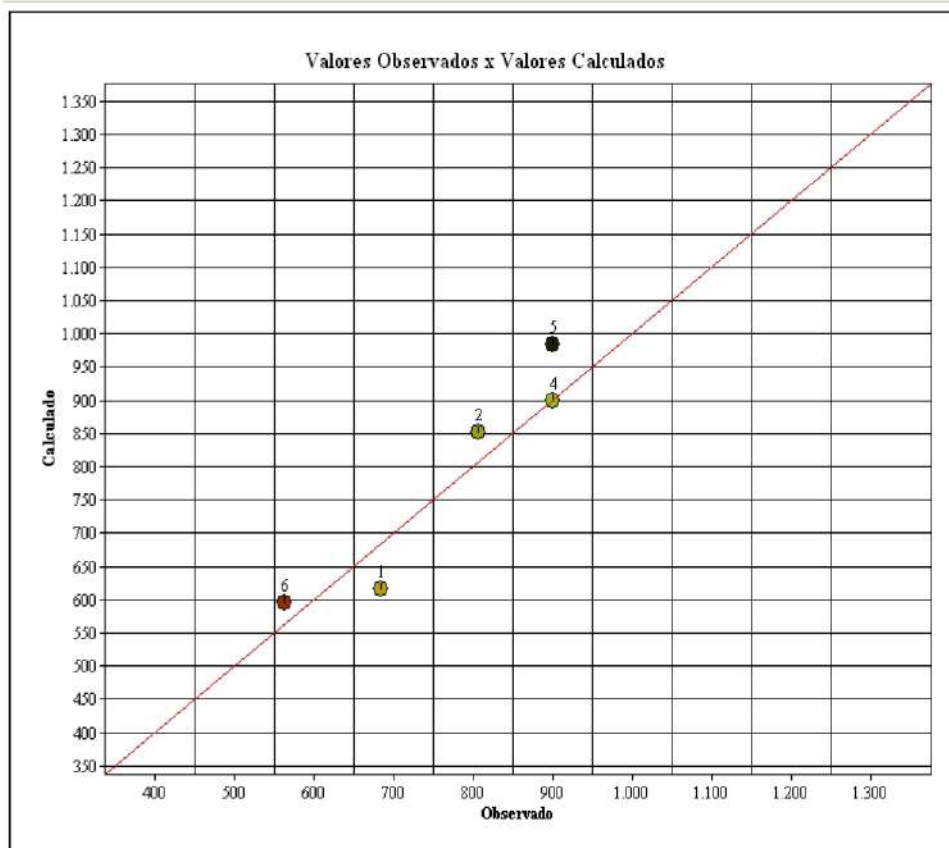
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 BAIRRO CRUZ DAS ALMAS ,SN	683,54	616,83	0,9024	0,9986
☒	2 BAIRRO CRUZ DAS ALMAS ,SN	805,97	852,21	1,0574	0,9990
☐	3 RUA LUIS ALBERTO RODRIGUES DE OLIVEIRA ,SN	630,00	570,81	0,9060	0,9985
☒	4 RUA LUIS ALBERTO RODRIGUES DE OLIVEIRA ,SN	900,00	900,00	1,0000	0,9991
☒	5 RUA ORLANDO CAPRI JUNTO AO NÚMERO ,778	900,00	983,94	1,0933	0,9992
☒	6 RUA PAULO GIACOMIN ,SN	562,50	594,77	1,0574	0,9986

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	683,54	616,83
2	805,97	852,21
3	630,00	570,81
4	900,00	900,00
5	900,00	983,94
6	562,50	594,77

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA ORLANDO CAPRI 13 CRUZ DAS ALMAS SAO PAULO - SP Data : 10/02/2021
Cliente : TERRENO
Área m² : 399,19 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 770,40
Desvio Padrão : 146,31
- 30% : 539,28
+ 30% : 1.001,52

Coeficiente de Variação : 18,9900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 789,55
Desvio Padrão : 174,41
- 30% : 552,69
+ 30% : 1.026,42

Coeficiente de Variação : 22,0900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☒	1
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 dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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\$): 789,55

TESTADA: 0,1000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0500

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 925,07000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 369.280,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 669,98

INTERVALO MÁXIMO : 909,12

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 824,75

INTERVALO MÁXIMO : 1.025,39

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) 1/6 do imóvel objeto da matrícula nº 11.947 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito, pertencente a executada Miriam Frederico, localizado na Rua Pedro Ferreira Machado, lote 14 da quadra "J", do Loteamento "Jardim Primavera", Município de Boa Esperança do Sul, Comarca de Ribeirão Bonito.

I-VISTORIA

I.1 - LOCAL:

O imóvel em questão está localizado na Rua Pedro Ferreira Machado, nº 384, constituído do lote nº 14 da Quadra "J", do Loteamento "Jardim Primavera", na quadra completada pela Rua dos Beraldos, Rua Nair Azevedo Marques Braga e Rua dos Rufinos, no Município de Boa Esperança.

A reprodução por imagem a seguir (Google Earth) ilustra a localização do imóvel.



I.1.1 -CADASTRAMENTO NA PREFEITURA:

De acordo com a Prefeitura Municipal de Boa Esperança do Sul, o imóvel objeto da matrícula 11.947, encontra-se cadastrado sob o seguinte número de contribuinte:

CONTRIBUINTE	000025770
--------------	-----------

I.1.2-MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo e águas pluviais.

I.1.3- CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A região apresenta características de ocupação predominantemente residencial caracterizada por casas térreas e assobradadas de padrão construtivo "Simples ", de acordo com a classificação preconizada no ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS- IBAPE/SP.

A destinação comercial é de âmbito local destacando-se supermercados, bares, padarias, farmácias, empresas prestadoras de serviços, dentre outros.

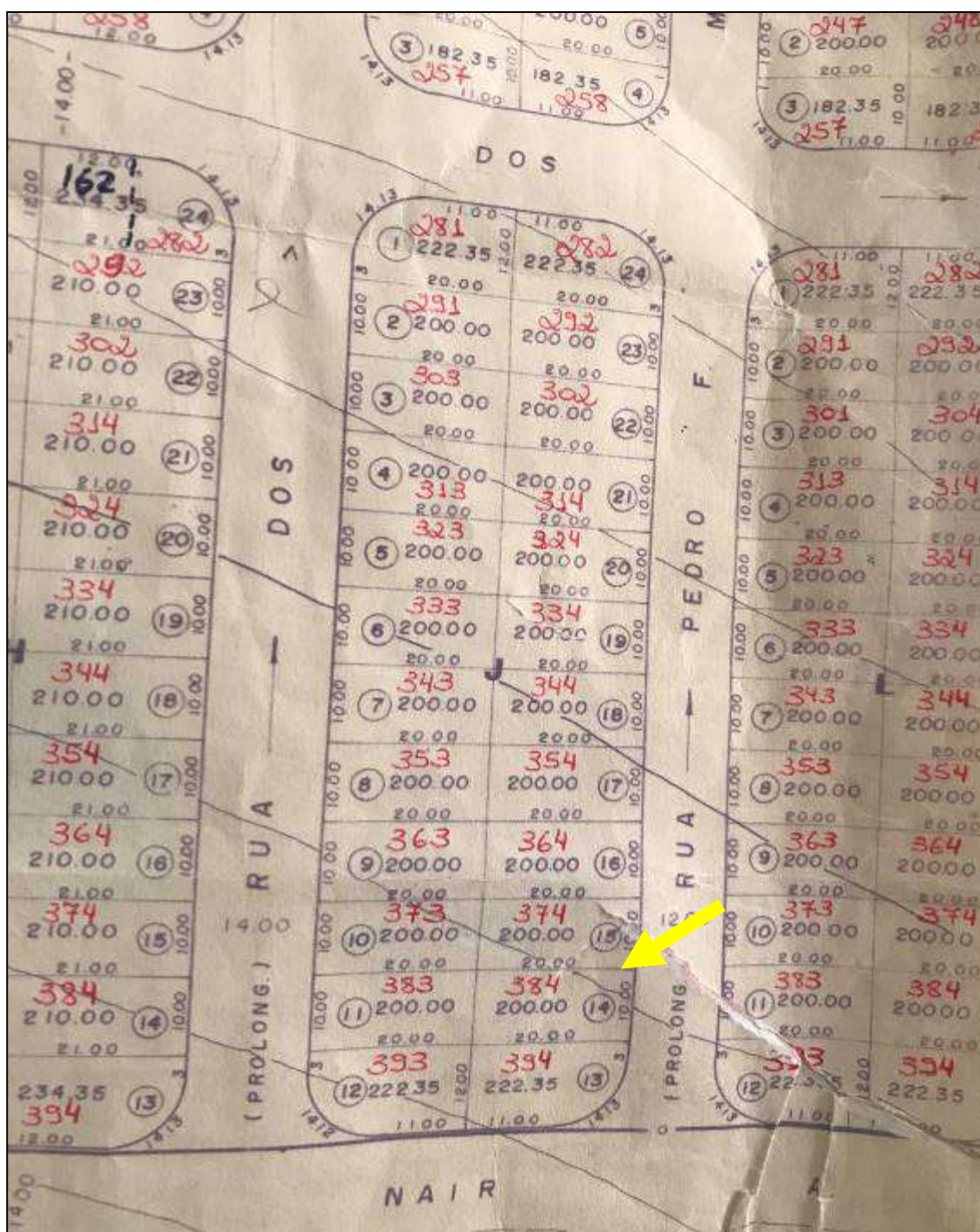
I.1.4- ZONEAMENTO:

De acordo com a Lei do zoneamento do município, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo na Estância Turística de Itu, o imóvel está localizado na **ZONA DE PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL**, destinada a função residencial, unifamiliares e/ou multifamiliares, comércio, serviços, indústrias não incômodas e instituições.



I.2 - DO IMÓVEL:**I.2.1 TERRENO:**

O imóvel avaliando, constituído do lote nº 14 da Quadra "J" do Loteamento Jardim Primavera, e a reprodução da planta a seguir identifica a exata localização do terreno.



DIMENSÕES:Área total.....200,00 m²

Frente.....10,00 metros

fls. 298

MATRÍCULA -11.947-	FOLHA -01-	Cartório de Registro de Imóveis = RIBEIRÃO BONITO-SP = LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
------------------------------	----------------------	--

Ribeirão Bonito, 18 DEZ 1996

IMÓVEL: O terreno urbano, situado na cidade e Município de Boa Esperança do Sul, desta Comarca de Ribeirão Bonito, Estado de São Paulo, constituído do lote nº 14 da quadra "J", do loteamento "Jardim Primavera", com frente para a Rua Pedro Ferreira Machado, lado par do logradouro, distante 102,00 metros da esquina com a Rua dos Ruffino, medindo 10,00 metros de frente, igual medida nos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a citada via pública, do lado direito de quem da frente olha para o imóvel com o lote 13, do lado esquerdo com o lote 15 e nos fundos com o lote 11, encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

CADASTRO: 025770/94.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA DO SUL, com sede à Rua D. Pedro II, nº 409, inscrita no CGCMF. sob nº 46.717.104/0001-12.

NÚMERO ANTERIOR: Aquisição R-1/7816, de 31.07.90 e loteamento registrado sob nº 1/7880, em 07.07.92. O Oficial de Registro: _____

Del. Nelson Luis Milanetto

I.2.2-BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito existe uma construção residência térrea perfazendo a área total construída de 128,10 m², e com as seguintes características:

Tipologia: Residência Padrão Econômico

Idade: 35 anos

Estado de conservação: E (Reparos simples)

Prefeitura Municipal de Boa Esperança do Sul

Pref. Mun. de Boa Esperança do Sul - CNPJ: 46717104/000112

Praca João Pessoa, Nº 409 - CENTRO

Ficha Cadastal Exercício: 2021

Data Emissão:	13/01/2021
Hora:	10:47:49
Exercício:	2021
Usuário:	IREMEMOSS
Página(s):	1 de 1

DADOS CADASTRAIS

Cadastro: 000025770

Inscrição: 000011947

Sector: 002

Quadra: J

Lote: 14

Unid: 1

Seção:

Face: 03 -

Cobrança: NORMAL

Periodo: 9599

Lei:

Aterção: 0

Cadastro: 0

Valor Veral:

13162,83

Proprietário

Nome: VANDELEI FREDERICO

CPF/CNPJ: 06068630870

RG/Insc: 10584303-9

Nome: VANDELEI FREDERICO

CPF/CNPJ: 06068630870

RG/Insc: 10584303-9

Valor Veral: 13162,83

Endereço do Imóvel

Logra: RUA PEDRO FERREIRA MACHADO - 00384 -

Bairro: JD PRIMAVERA

Cidade: BOA ESPERANCA DO SUL

UF: SP

CEP: 14930000

RG/Insc: 10584303-9

Valor Veral: 13162,83

Endereço de Correspondência

Logra: RUA PEDRO FERREIRA MACHADO - 00384 -

Bairro: JD PRIMAVERA

Cidade: BOA ESPERANCA DO SUL

UF: SP

CEP: 14930000

RG/Insc: 10584303-9

Valor Veral: 13162,83

Endereço do Terreno

Logra: RUA PEDRO FERREIRA MACHADO - 00384 -

Bairro: JD PRIMAVERA

Cidade: BOA ESPERANCA DO SUL

UF: SP

CEP: 14930000

RG/Insc: 10584303-9

Valor Veral: 13162,83

Endereço do Terreno

Logra: RUA PEDRO FERREIRA MACHADO - 00384 -

Bairro: JD PRIMAVERA

Cidade: BOA ESPERANCA DO SUL

UF: SP

CEP: 14930000

RG/Insc: 10584303-9

Valor Veral: 13162,83

Endereço do Terreno

Logra: RUA PEDRO FERREIRA MACHADO - 00384 -

Bairro: JD PRIMAVERA

Cidade: BOA ESPERANCA DO SUL

UF: SP

CEP: 14930000

RG/Insc: 10584303-9

Valor Veral: 13162,83

Endereço do Terreno

Logra: RUA PEDRO FERREIRA MACHADO - 00384 -

Bairro: JD PRIMAVERA

Cidade: BOA ESPERANCA DO SUL

UF: SP

CEP: 14930000

RG/Insc: 10584303-9

Valor Veral: 13162,83

Endereço do Terreno

Logra: RUA PEDRO FERREIRA MACHADO - 00384 -

Bairro: JD PRIMAVERA

Cidade: BOA ESPERANCA DO SUL

UF: SP

CEP: 14930000

RG/Insc: 10584303-9

Valor Veral: 13162,83

Endereço do Terreno

Logra: RUA PEDRO FERREIRA MACHADO - 00384 -

Bairro: JD PRIMAVERA

Cidade: BOA ESPERANCA DO SUL

UF: SP

CEP: 14930000

As fotografias a seguir ilustram aspectos do imóvel e da região.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO Nº 01: VISTA DA RUA PEDRO FERREIRA MACHADO, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO Nº 02: VISTA DA RUA PEDRO FERREIRA MACHADO, NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO N° 03: VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.



FOTO N° 04: VISTA DO ABRIGO PARA AUTO.



FOTO N° 05: VISTA DA SALA DE ALMOÇO.



FOTO N° 06: VISTA DA COZINHA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO N° 07: VISTA DA SALA.



FOTO N° 07: VISTA DA SALA E CORREDOR.



FOTO N° 08: VISTA DO BANHEIRO.



FOTO N° 09: VISTA DO DORMITÓRIO.



FOTO Nº 10: VISTA DO BANHEIRO.



FOTO Nº 11: VISTA DA ÁREA LIVRE NOS FUNDOS DO LOTE.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTO Nº 12: VISTA LATERAL DA CONSTRUÇÃO.



FOTO Nº 13: VISTA DA ÁREA LIVRE NA FRENTE DO LOTE.

II- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Foram empregadas as premissas indicadas nas "NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP - 2011", que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011.

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

O valor do imóvel foi determinado a partir do valor do capital terreno somando-se o valor do capital construção adicionando-se os custos diretos e indiretos, os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico foi dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

II.1. TERRENO:

O cálculo do valor do terreno foi determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno, obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

II.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores utilizados no tratamento dos elementos foram calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, para refletir em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, foram consultadas empresas do ramo imobiliário e selecionados imóveis ofertados para venda na mesma região geoeconômica, com os atributos semelhantes e contemporâneos.

Na seleção dos elementos foram analisadas as características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIARPRO", desenvolvido com base nas **NORMAS DO IBAPE**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Para o tratamento de fatores de dados de mercado, foram atendidos os seguintes requisitos normativos.

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, deve ser justificada a sua escolha.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *Elasticidade de preços*
- *Localização*
- *Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)*
- *Fatores padrão construtivo e depreciação*

II.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, foi empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p) \quad \text{Onde:}$$

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário

M_s = Média saneada

C_f = Coeficiente de frente ou testada

C_p = Coeficiente de profundidade

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), foram aplicados nos elementos comparativos as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) 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 do imóvel classifica-se na 8ª Zona - Comercial de padrão médio, enquadrando no Grupo III, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (10,00 metros), 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:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $e=3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP".

E) Não será aplicado o fator de ajuste referente a localização, pois os comparativos e o avaliando estão localizados na mesma região geo econômica.

F) Quando necessário, foram aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (C_e):

A influência deste coeficiente é aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (F_t):

A influência do fator corretivo genérico é aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (F_c):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, é aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

II.2. - BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, foi utilizado o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

II.2.1.- VALOR UNITÁRIO:

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", conforme segue:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 – Fino	2,652	3,066	3,480
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 – ESCRITÓRIO	1.3.6 – Luxo	Acima de 3,490		
		2.1.1 – Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 – Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Luxo	Acima de 3,610		
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Superior	Acima de 1,872		
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Superior	0,333	0,486	0,639

DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O critério está previsto no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP" e consiste no cálculo da depreciação empregado no Método combinado de "Ross / Heidecke", onde são computados a idade da edificação, estado de conservação, e o fator de adequação ao obsolescimento "Foc", é definido pela expressão:

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

R=Coeficiente residual do padrão construtivo previsto na TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".....onde:

$$\text{ROSS:} \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A). C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e o 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
	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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação referencial do **Quadro 1**, que segue:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
j) Novo	0,00
k) Entre novo e regular	0,32
l) Regular	2,52
m) Entre regular e reparos simples	8,09
n) Reparos simples	18,10
o) Entre reparos simples e importantes	33,20
p) Reparos importantes	52,60
q) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
r) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de "Ross-Heidecke", considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OB} = Depreciação pela idade e estado da construção

II. 3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da somatória dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

III - AVALIAÇÃO:

III.1. - TERRENO

III.1.1-VALOR UNITÁRIO:

Para determinação do valor unitário de terreno foram selecionados elementos comparativos localizados na mesma região geo econômica do avaliando.

No tratamento dos elementos foram empregados os critérios preconizados nas normas técnicas vigentes, definidas no item III do laudo.

No cálculo do valor unitário foi utilizado o *software GeoAvaliar Pro*, um sistema desenvolvido para realizar avaliações imobiliárias com base na NBR 14.653-2/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), nas NORMAS DO INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (IBAPE-SP).

No tratamento dos elementos apresentado na pesquisa de mercado reproduzida no ANEXO I do laudo, resultou no valor unitário de terreno igual a:

$$Vu = R\$ 331,69/m^2$$

(trezentos e trinta e um reais e sessenta e nove centavos por metro quadrado)

DATA BASE: MARÇO/2021

III.2. - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através dos critérios definidos no capítulo anterior, como reporta a seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t \quad \text{Onde:}$$

$$A_t = 200,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 331,69/\text{m}^2$$

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (15,00/10,00)^{0,25} = 1,11$$

A Testada do lote está dentro do intervalo previsto para o local $C_f = 1,00$.

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_f = (20,00/25,00)^{0,50} = 1,11$$

A profundidade equivalente testada do terreno será ajustado para o intervalo da zona de avaliação, portanto, $C_f = 1,11$.

Substituindo e calculando:

$$V_T = \text{R\$ } 331,69/\text{m}^2 / \{1 + [(1,0000 - 1,11) + (1,0000 - 1,00) + (1,0000 - 1,06)]\} \times 200 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 59.334,51$$

Ou, em números redondos.

$$V_T = \text{R\$ } 59.000,00$$

(Cinquenta e nove mil reais)

DATA BASE: MARÇO /2021.

III.2. - VALOR DAS BENFEITORIAS:

Classifica-se no item "1.2.3 "Residência Padrão Econômico" de acordo com o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", com valor unitário do metro quadrado de área construída igual a:

$$Vu = 0,919 \times R_8N \text{ (Cub - Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

Obs: No cálculo do valor unitário será aplicado o fator de ajuste de comercialização igual 0,60, para adequar a realidade do mercado imobiliário local.

VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", para março de 2021, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 0,919 \times R\$ 1.575,15/m^2 \text{ (março/2021)} \times 0,60$$

$$Vu = R\$ 868,54/m^2$$

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

$$F_{OB} = R + K \times (1 - R) \quad \text{Onde:}$$

$$R = 0,20$$

$K = 0,5119$ (idade aparente de 35 anos, vida útil de 70 anos e estado de conservação "E" (reparo simples).

$$F_{OB} = 0,20 + [0,5119 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,610$$

VALOR DA BENFEITORIA:

$$V_b = A \times V_u \times F_{ob} \quad \text{Onde:}$$

$$A = 128,10\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 868,54/\text{m}^2$$

$$F_{ob} = 0,610$$

Substituindo e calculando:

$$V_b = 128,10\text{m}^2 \times \text{R\$ } 868,54/\text{m}^2 \times 0,610 = \text{R\$ } 67.868,58$$

Ou, em números redondos.

$$V_b = \text{R\$ } 68.000,00$$

(Sessenta e oito mil reais)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

III.2.4- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor do imóvel será determinado através dos critérios definidos no capítulo anterior, como reporta a seguinte fórmula:

$$V_I = V_T + V_B \quad \text{onde}$$

VI= Valor do imóvel

VT= Valor do terreno

Vb= Valor das benfeitorias

Substituindo e calculando

Valor do terreno.....R\$ 59.000,00

Valor das benfeitorias.....R\$ 68.000,00

Valor total do Imóvel.....R\$ 127.000,00

VALOR DO IMÓVEL:

VI= R\$ 127.000,00

(Cento e vinte e sete mil reais)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

III.3 VALOR DA A COTA PARTE CORRESPONDENTE A 1/6 DO IMÓVEL PENHORADO :

O valor da cota parte correspondente a 1/6 do imóvel objeto da matrícula nº 11.947 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito, pertencente a executada Miriam Frederico, localizado na Rua Pedro Ferreira Machado, lote 14 da quadra "J", do Loteamento "Jardim Primavera", Município de Boa Esperança do Sul, Comarca de Ribeirão Bonito, será determinada pela expressão:.

Portanto o valor da cota parte será determinado pela expressão:

$$VL = VI \times CP \quad \text{sendo:}$$

Valor metade ideal = VALOR da Metade Ideal do Imóvel

VI= Valor do imóvel.....R\$ 127.000,00

CP= COTA PARTE1/6

Substituindo e calculando, teremos:

$$VL = R\$ 127.000,00 \times 1/6 =$$

$$VL = R\$ 21.166,67$$

Ou, em números redondos

**VALOR DA COTA PARTE (1/6) DO IMÓVEL:
MATRÍCULA :11.947- CRI RIBEIRÃO BONITO:
VCP= R\$ 21.200,00
(VINTE E UM MIL E DUZENTOS REAIS)
DATA BASE: MARÇO DE 2021**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 500

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO
ÁREA URBANA – JARDIM PRIMAVERA
MUNICÍPIO DE BOA ESPERANÇA DO SUL

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : BOA ESPERANCA DO SUL - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : JARDIM BOA ESPERANÇA

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : BOA ESPERANÇA DO SUL

CIDADE : BOA ESPERANÇA DO SUL - 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: 180,00

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

18,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

167,39 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,251

IDADE REAL : 25

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,757

CUSTO BASE (R\$):

1.575,15

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

249.691,99

VALOR ARBITRADO (R\$):

115.000,00

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 DO IMÓVEL (R\$) : 180.000,00

IMOBILIÁRIA :

TEDDE WORK IMÓVEIS

CONTATO :

REGERENCIA 33548

TELEFONE : (16)-21090909

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,18	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 : 261,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 307,72
		VARIAÇÃO : 1,1785
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : BOA ESPERANÇA DO SUL - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : JARDIM FAEROPORTO

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : BOA ESPERANÇA DO SUL

CIDADE : BOA ESPERANÇA DO SUL - 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: 200,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

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 DO IMÓVEL (R\$) : 65.000,00

IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA RITA PANTONI

CONTATO : REFERENCIA TER

TELEFONE : (16)-39679190

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	292,50
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	327,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1180
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : BOA ESPERANÇA DO SUL - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : JARDIM FRANCISCO TOMAZIM

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : BOA ESPERANÇA DO SUL

CIDADE : BOA ESPERANÇA DO SUL - 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

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 DO IMÓVEL (R\$) : 85.000,00

IMOBILIÁRIA : SANDRINHO IMÓVEIS

CONTATO : REFERENCIA TER 0064

TELEFONE : (16)-991787002

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 : 306,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 306,00
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : BOA ESPERANCA DO SUL - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : JARDIM PRIMAVERA

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : BOA ESPERANÇA DO SUL

CIDADE : BOA ESPERANÇA DO SUL - 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: 200,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 130,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.575,15

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 214.411,48 VALOR ARBITRADO (R\$): 101.500,00

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 DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00

IMOBILIÁRIA : SANDRINHO IMOVEIS

CONTATO : REGERENCIA CAS 0057

TELEFONE : (16)-997187002

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,00	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 Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 302,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 338,21
		VARIAÇÃO : 1,1180
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : BOA ESPERANÇA DO SUL - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : JARDIM PRIMAVERA NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : BOA ESPERANÇA DO SUL CIDADE : BOA ESPERANÇA DO SUL - 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: 200,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa econômico (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,919 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.575,15
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 237.038,42 VALOR ARBITRADO (RS): 64.500,00

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 DO IMÓVEL (R\$) : 140.000,00
IMOBILIÁRIA : SANDRINHO IMOVEIS
CONTATO : REGERENCIA CAS 001106 TELEFONE : (16)-997187002
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 307,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 343,80
		VARIAÇÃO : 1,1180
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : BOA ESPERANÇA DO SUL - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021
SETOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RICIERI PAGANINI NÚMERO : 687
COMP. : BAIRRO : BOA ESPERANÇA DO SUL CIDADE : BOA ESPERANÇA DO SUL - 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: 307,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,70
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 233,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.575,15
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 613.212,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 163.500,00

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 DO IMÓVEL (R\$) : 300.000,00
IMOBILIÁRIA : BORSARI IMÓVEIS
CONTATO : REGERENCIA TELEFONE : (16)-33011020
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 346,91
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 346,91
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : BOA ESPERANCA DO SUL - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/02/2021

SETOR : 1

QUADRA : 1

ÍNDICE DO LOCAL : 1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR MELO PEIXOTO

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : BOA ESPERANÇA DO SUL

CIDADE : BOA ESPERANÇA DO SUL - 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: 200,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

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 DO IMÓVEL (R\$) : 70.000,00

IMOBILIÁRIA : SANDRINHO IMÓVEIS

CONTATO : REFERENCIA TER 0064

TELEFONE : (16)-997187002

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 315,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 352,18
		VARIAÇÃO : 1,1180
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº 01



ELEMENTO Nº 01



ELEMENTO Nº 03



ELEMENTO Nº 04



ELEMENTO Nº 05



ELEMENTO Nº 06



ELEMENTO Nº 07



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : BOA ESPERANÇA DO SUL

DATA : 01/03/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :
TERRENO

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	
☒ Testada	
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

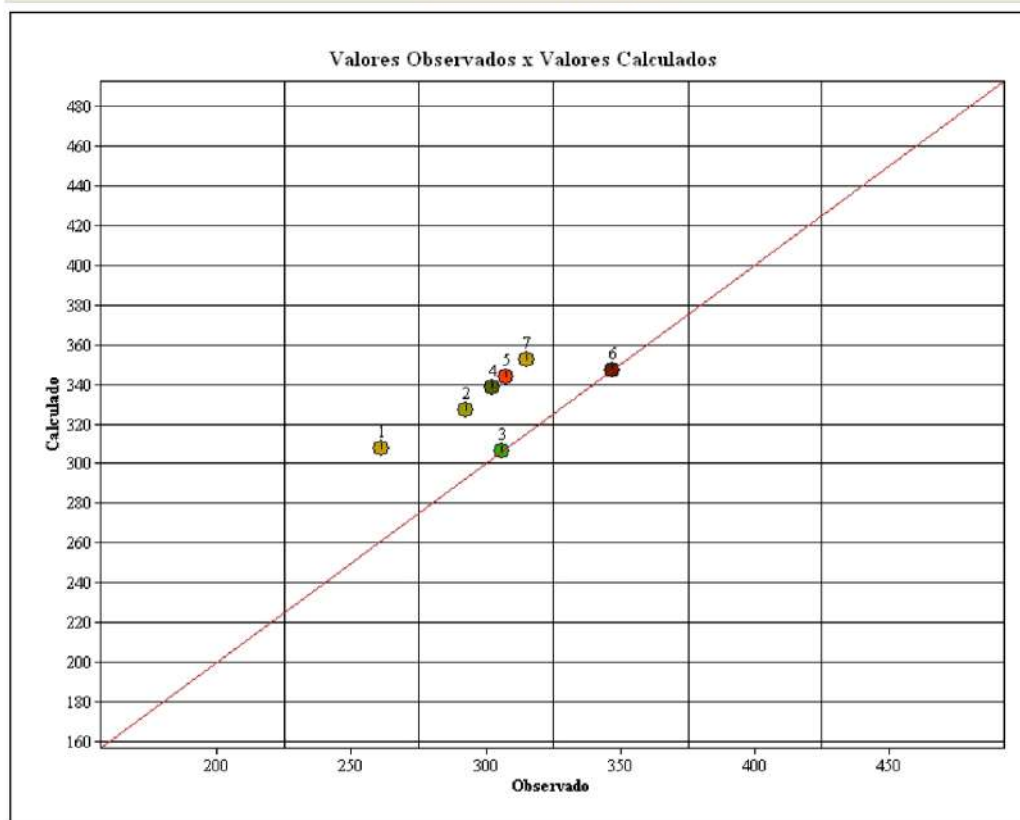
MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	JARDIM BOA ESPERANÇA ,SN	261,11	307,72	1,1785	1,0002
☒ 2	JARDIM FAEROPORTO ,SN	292,50	327,02	1,1180	1,0000
☒ 3	JARDIM FRANCISCO TOMAZIM ,SN	306,00	306,00	1,0000	0,9997
☒ 4	JARDIM PRIMAVERA ,SN	302,50	338,21	1,1180	1,0000
☒ 5	JARDIM PRIMAVERA ,SN	307,50	343,80	1,1180	1,0000
☒ 6	RUA RICIERI PAGANINI ,687	346,91	346,91	1,0000	0,9997
☒ 7	RUA DR MELO PEIXOTO ,SN	315,00	352,18	1,1180	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 24/03/2021 às 11:11, sob o número WSR021700095919. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000486-80.2017.8.26.0586 e código 846B5A9.

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	261,11	307,72
2	292,50	327,02
3	306,00	306,00
4	302,50	338,21
5	307,50	343,80
6	346,91	346,91
7	315,00	352,18

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA PEDRO FERREIRA MACHADO 384 JARDIM PRIMAVERA SAO PAULO - Data : 01/03/2021
Cliente : BOA ESPERANÇA DP SUL
Área m² : 200,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 304,50
Desvio Padrão : 25,66
- 30% : 213,15
+ 30% : 395,85

Coefficiente de Variação : 8,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 331,69
Desvio Padrão : 18,69
- 30% : 232,18
+ 30% : 431,20

Coefficiente de Variação : 5,6400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
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	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas 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\$): 331,69

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 296,67000

PROFUNDIDADE -0,1200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 59.334,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 321,52

INTERVALO MÁXIMO : 341,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 282,73

INTERVALO MÁXIMO : 310,61

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

II - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, o valor dos imóveis a seguir relacionados, ofertados nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL)**, em face de **CONDUCEMA FIOS E CABOS LTDA E OUTROS** processo nº **0000486-80.2017.8.26.0586**, em curso na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO ROQUE**, é de:

b) Metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 4.602 do Cartório de Registro de Imóveis de Mairinque, pertencente a executada Miriam Frederico, consistente da Gleba 07, parte da área "B" do Sítio do Túnel, Município de Mairinque.

VALOR DA METADE IDEAL DO IMÓVEL:

MATRÍCULA :4.602 / CRI MAIRINQUE:

R\$ 600.000,00

(SEISCENTOS MIL REAIS)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

b) Metade ideal do imóvel objeto da matrícula nº 47.762 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Itu, pertencente ao executado Celso Turci, localizado na Rua Três esquina com a Rua Um, parte do lote 06 e a totalidade do lote 07 da quadra 02, do Loteamento denominado "Terras de São José", Município de Itu.

VALOR DA METADE IDEAL DO IMÓVEL:

MATRÍCULA :47.762- CRI ITU

VCP= R\$ 484.000,00

(QUATROCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL REAIS)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

c) 1/6 do imóvel objeto da matrícula nº 11.947 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito, pertencente a executada Miriam Frederico, localizado na Rua Pedro Ferreira Machado, lote 14 da quadra "J", do Loteamento "Jardim Primavera", Município de Boa Esperança do Sul, Comarca de Ribeirão Bonito.

VALOR DA COTA PARTE (1/6) DO IMÓVEL:

MATRÍCULA :11.947- CRI RIBEIRÃO BONITO:

VCP= R\$ 21.200,00

(VINTE E UM MIL E DUZENTOS REAIS)

DATA BASE: MARÇO DE 2021

III-ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 139 (cinto e trinta e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Segue o seguinte anexo:

ANEXO I – AVISO 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](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 Eletronica-Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.

São Roque, 19 de março de 2021.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128880/D.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 515

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO 1

AVISO DE VISTORIA

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

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
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO ROQUE - SP

Autos: 0000486-80.2017.8.26.0586

WALMIR PEREIRA MODOTTI, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., em face de CONDUCEMA FIOS E CABOS LTDA, vem, respeitosamente, atendendo o disposto nos artigos 474 e 466, § 2º, do Novo Código de Processo Civil, agendar, para início dos trabalhos periciais, as vistorias com as partes e assistentes técnicos indicados nos dias e horários abaixo relacionados:

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A) dia 12 de janeiro de 2021, a partir das 10:00hs, no seguinte

local:

Início das diligências na Rodovia Raposo Tavares, km 74, portaria do Condomínio Condoville, e acesso ao imóvel localizado no Bairro Briquituba, Gleba 07, parte da área B do Sítio do túnel, Município e Comarca de Mairinque (matrícula 4.602/ Registro de Imóveis de Mairinque).

B) dia 13 de janeiro de 2021, a partir das 11:00hs, no seguinte

local:

Rua Pedro Ferreira Machado, lote nº 14 da Quadra 'J', DO Loteamento "Jardim Primavera", Município de Boa Esperança do Sul, Comarca de Ribeirão Bonito (matrícula 11.947, Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito).

C) dia 14 de janeiro de 2021, a partir das 12:00hs, no seguinte

local:

Rua Três esquina com a Rua Um, parte do lote 06 e a totalidade do lote 07 da quadra 02, do loteamento denominado "Terras de São José", Município de Itu, (matrícula 047762, Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Itu-SP).

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

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tendo em vista que estamos vivendo uma
pandemia do Corona vírus ou COVID-19, recomenda-se durante o
ato de vistoria:

1. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
2. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
3. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
4. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.
5. Evitar cumprimentos, tais como aperto de mãos, etc...
6. Evitar tocar nos móveis e coisas da residência vistoriada;
7. Manter distância de pelo menos 1,5 metro entre pessoas;
8. Em caso da presença de idosos, recomenda-se que não participem do ato, ou se protejam com máscaras e luvas.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Roque, 16 de dezembro de 2020.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D