

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

35

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas

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 4a. VARA CÍVEL  
- COMARCA DE BARUERI - SP

AUTOS N° 0011250-79.2007.8.26.0068 (1121/07)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por MECA MÉTODO COBRANÇA EXTRAJUDICIAL LTDA. - ME, em face de ROSINETE CLAUDIA DE SOUZA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir:

Imóvel A: Rua Otaviano Piza, n° 175, Vila Engenho Velho, Barueri, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 108.599, no Primeiro CRI de Barueri.

Imóvel B: Rua Arapés, n° 427, Fazendinha, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 108.161, no Primeiro CRI de Barueri.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Barueri, 08 de Agosto de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

236

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 240.000,00

(Duzentos e quarenta mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL A

R\$ 120.000,00

(Cento e vinte mil reais)

Maio / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Otaviano Piza, nº 175, Vila Engenho Velho, Barueri, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 108.599, no Primeiro CRI de Barueri.

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 290.000,00

(Duzentos e noventa mil reais)

VALOR DE 25% DO IMÓVEL B

R\$ 72.500,00

(Setenta e dois mil e quinhentos reais)

Maio / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Arapés, nº 427, Fazendinha,  
Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 108.161,  
no Primeiro CRI de Barueri.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito ou Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 128 e 204, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por MECA MÉTODO COBRANÇA EXTRAJUDICIAL LTDA. - ME, em face de ROSINETE CLAUDIA DE SOUZA, em curso na 4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS N° 0011250-79.2007.8.26.0068 (1121/07):

Imóvel A: Rua Otaviano Piza, n° 175, Vila Engenho Velho, Barueri, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 108.599, no Primeiro CRI de Barueri.

Imóvel B: Rua Arapés, n° 427, Fazendinha, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 108.161, no Primeiro CRI de Barueri.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

200

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: Fatores ou Coeficientes

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

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações									
	Frente e Profundidade					Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C <sub>e</sub>	Coef de área C <sub>a</sub>	Área		Observações gerais								
	Referências		Prof. Máxima P <sub>ma</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )																
	Frente de Referência F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>mi</sub>		Intervalo	de áreas (m <sup>2</sup> )															
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300		Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.									
												10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500	
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000		Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área										
											11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000		

Grupo III:  
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:  
Zonas industriais ou Galpões



Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{dentro dos limites: } P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$$

$$CP = 1 / [(P_{max}/3 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3 \cdot P_{max})^p\}],$$

$$\text{para: } PE > 3,0 \cdot P_{max}$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

244

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

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

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

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclive até 10 %	1,05
Em aclive até 20%	1,11
Em aclive acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

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

Terreno seco .....	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação .....	1,43
Terreno permanentemente alagado .....	1,67

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

248

## 2.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

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

### A) Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	

Avaliações e Perícias de Engenharia

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

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

$$Foc = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:



251

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL I <sub>r</sub> (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	
	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20
			ECONÔMICO	70	20
SIMPLES			70	20	
MÉDIO			60	20	
SUPERIOR			60	20	
FINO			50	20	
GALPÕES		LUXO	50	20	
		RÚSTICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	80	20	
COBERTURAS		SUPERIOR	80	20	
		RÚSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
			SUPERIOR	30	10

252

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	
b) Entre novo e regular	0,00
c) Regular	0,32
d) Entre regular e reparos simples	2,52
e) Reparos simples	8,09
f) Entre reparos simples e importantes	18,10
g) Reparos importantes	33,20
h) Entre reparos importantes e sem valor	52,60
i) Sem valor	75,20
	100,00

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

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

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

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

25

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

### 2.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL A:

Rua Otaviano Piza, nº 175, Vila Engenho Velho, Barueri, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 108.599, no Primeiro CRI de Barueri.

III - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Otaviano Piza, n° 175, Vila Engenho Velho, Barueri - SP, o signatário foi informado constatou que o proprietário não se encontrava no imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Otaviano Piza, n° 175, no quarteirão completado pelas vias: Rua Dinamarca, Rua Major Álvaro Fontes, Travessa Isaura César Silveira.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Barueri, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





### 3.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

**ZONA:** ZUQ - Zonas Urbanas a Qualificar

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 24364.14.93.0057.00.000.1-1

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



**Imposto Predial e Territorial Urbano**  
Secretaria de Finanças - Dpto. de Tributos Imobiliários

Número do Carnê	0034122	Tipo Imposto	IP	Inscrição Atual	24364.14.93.0057.00.000.1	Faixa	1	Inscrição Anterior	24104.01.21.0057.00.000.1	Faixa	1
Local do Imóvel	RUA OTAVIANO PIZA										
Bairro	VILA ENGENHO NOVO / ENGENHO NOVO										
Proprietário	VADIA JOSE DE SOUSA										
Compromissário											
Endereço de Entrega	RUA OTAVIANO PIZA, 175, VILA ENGENHO NOVO / ENGENHO NOVO 06416080, BARUERI, SP										
Número Atual	175	Número Anterior	02	Complemento							
Quadra	77	Lote(s)	02-B								

Senhor Contribuinte

A numeração correta contribui para o recebimento de suas correspondências em dia. Colabore mantendo em seu imóvel somente o número oficial.

Pagável em qualquer agência bancária até o vencimento.  
Após o vencimento, retirar pessoalmente no Guichê Tempo ou no Portal de Serviços -

[www.barueri.sp.gov.br](http://www.barueri.sp.gov.br)



**Demonstrativo de Valores em Reais**

Inscrição Cadastral	24364.14.93.0057.00.000.1	Faixa	1	Nº Carnê	0034122	Valor Anual	50,58	Parcela	01	Valor Parcela	50,58	IPTU	2016
Área do Terreno	140,00	Área Construída	52,10	Testada	11,20	Valor M² Terreno	10,76	Valor M² Const.	186,70	Valor V. Terreno	2333,70	Valor V. Construção	7781,71
Alíquota Terreno	0,50	Alíquota Predial	0,50	VL Venal do Imóvel	10115,41	VL Anual Imp. Territorial	50,58	VL Anual Imp. Predial	50,58	Valor Anual Imposto	50,58		

**Avisos Importantes**

- O não pagamento até a data do vencimento, acarretará multa, atualização monetária e juros.
- O canhoto recebido só é válido desde que autenticado mecanicamente e chancelado pelo recebedor autorizado.
- Informar a Prefeitura sempre que houver mudança de endereço.
- Caso exista alguma incorreção dos dados apresentados neste carnê, entre em contato com a Prefeitura.



Secretaria de Finanças - Dpto. de Tributos Imobiliários

[www.barueri.sp.gov.br](http://www.barueri.sp.gov.br)



### 3.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

3.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zonas Urbanas a Qualificar, que por suas características residenciais e empresariais, necessitam, tanto da promoção de obras, tendo em vista a acessibilidade, quanto da aproximação da atividade pública, tendo em vista sua importante função de indutora das atividades econômicas, integradas por:

- Zona Urbana com característica urbana Residencial a qualificar (ZUQ-1);
- Zona Urbana com característica urbana Residencial a qualificar (ZUQ-2);
- Zona Urbana com característica urbana Empresarial a qualificar (ZUQ-3).

Lei específica poderá estabelecer outras normas de uso e ocupação do solo, assim como definir outros incentivos, para estimular a permanência de atividades e a preservação compatível com as características das diferentes Zonas Especiais ZE.

### 3.2 - DO IMÓVEL

#### 3.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;  
Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;  
Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 11,20 m;  
Fundos: 11,20 m;  
Lateral Esquerda: 12,50 m;  
Lateral Direita: 12,50 m;  
Área: 140,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, matriculado sob nº 108.599.

#### 3.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 52,10 m<sup>2</sup>.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Avaliações e Perícias de Engenharia

Com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, tem-se:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

*É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.*

*Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:*

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

*A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.*

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

263

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM  
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.890/D

32 anos  
Desde 1982

265

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

266

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br



FOTO 05

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 1.410,27/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.410,27/m<sup>2</sup> (hum mil, quatrocentos e dez reais e vinte e sete centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

DADOS DA FICHA 1		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SARUERI - SP - 2014			
SETOR: QADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> VIZADO	DATA DA PESQUISA: 04/05/2016
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Andes		CHAVE GEOGRÁFICA:	
COMP:	BAIRRO: Vila Engenho Novo	NÚMERO: 98	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SARUERI - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (ct) m: 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	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 simples		CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. PADRÃO: 1,056	IDADE REAL: 25 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,696	CUSTO BASE (RS): 1.274,68
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (RS): 234.582,29	VALOR ARBITRADO (RS): 0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (RS): 680.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Megam Imóveis			
CONTATO: Sr. Márcio			
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-41613008	

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.509,67
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.734,16
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,7
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,15	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SARUERI - SP - 2014			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> VERIFICADO DATA DA PESQUISA: 04/05/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Carlos Lacerda		CHAVE GEOGRÁFICA:	
COMP: Ref.: CA0016	BARRIO: Vila Engenho Novo	NÚMERO: 305	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SARUERI - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 125,00	TESTADA - (ct) m	5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	100,00 m²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,055	IDADE REAL: 30 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,655	CUSTO BASE (RS): 1.276,68
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (RS):	88.305,40	VALOR ARBITRADO (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (RS): 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Almeida Tito Empreendimentos			
CONTATO: Sra. Fernanda			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-26807811		

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 1.597,56
TESTADA Ci:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 1.597,56
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1.0000
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	

DADOS DA FICHA 3		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SARUERI - SP - 2014			
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 04/08/2016
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Doutor Adonal			
COMP.: Ref: 698	BAIRRO: Vila Engenho Novo	CHAVE GEOGRÁFICA:	
CEF:	UF: SP	NÚMERO: 499	CIDADE: SARUERI - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 250,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	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 médio	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,837	CUSTO BASE (R\$): 1.274,68
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 192.536,95	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Almeida Titto Empreendimentos			
CONTATO: Sra. Fernanda			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-26807811		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.209,89
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.389,76
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,8
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,15	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

Avaliações e Perícias de Engenharia

<b>DADOS DA FICHA</b> 4		<b>ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO</b>	
NÚMERO DA PESQUISA: SARUERI - SP - 2014			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/05/2016
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Godofredo de Barros			
COMP.:	BARRO: Vila Engenho Novo	CHAVE GEOGRÁFICA:	
CEP:	UF: SP	NÚMERO: 1/177	CIDADE: SARUERI - SP
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRÁFICA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ER Imóveis

CONTATO: Sr. Edson

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-41613074

**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:	0,15	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRÁFICA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.008,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.157,89
		VARIAÇÃO: 1.148,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.001,0

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: BARUERI - SP - 2014			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/02/2014
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua José Bonifácio			
COMP.: Ref.: 150100	BAIRRO: Via Engenho Novo	NÚMERO: 73	
CEP:	UF: SP	CIDADE: BARUERI - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	300,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa			
PADRÃO CONSTR.: casa simples		USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 250,00 M <sup>2</sup>
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 20 anos	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,735	CUSTO BASE (R\$): 1.276,68
VALOR CALCULADO (R\$):	247.726,99	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Orion Imóveis		
CONTATO:	Sra. Michelle		
OBSERVAÇÃO:			TELEFONE: (11)-41546042

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:	0,19	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.124,24
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.339,38
		VARIAÇÃO: 1.191,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,9

**Avaliações e Perícias de Engenharia**

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SARUERI - SP - 2014			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/08/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Major Álvaro Fontes			
COMP. :	BAIRRO : Vila Engenho Novo	NÚMERO : s/nº	CHAVE GEOGRÁFICA :
CEP :	UF : SP	CIDADE : SARUERI - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	97,50	TESTADA - (cf) m	6,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	15,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENEFEITARIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	80,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	COEF. PADRÃO :	1,056
COEF. PADRÃO :	1,056	IDADE REAL : 30	anos
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	COEF. DE DEPRECIACÃO (K) :	0,655
VALOR CALCULADO (RS) :	70.644,32	CUSTO BASE (RS) :	1.276,68
FATORES ADICIONAIS	VALOR ARBITRADO (RS) :		0,00
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 220.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Pró Imóvel		
CONTATO :	Sr. José Luiz	TELEFONE : (11)-41513500	
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 :	-0,05	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRÁFICA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.306,21
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.242,89
		VARIAÇÃO : 0,9519
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008



Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Barueri - Vila Engenho Novo - Rua Otaviano Piza

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

DATA: 04/08/2016

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	P	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	11,20
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frenes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

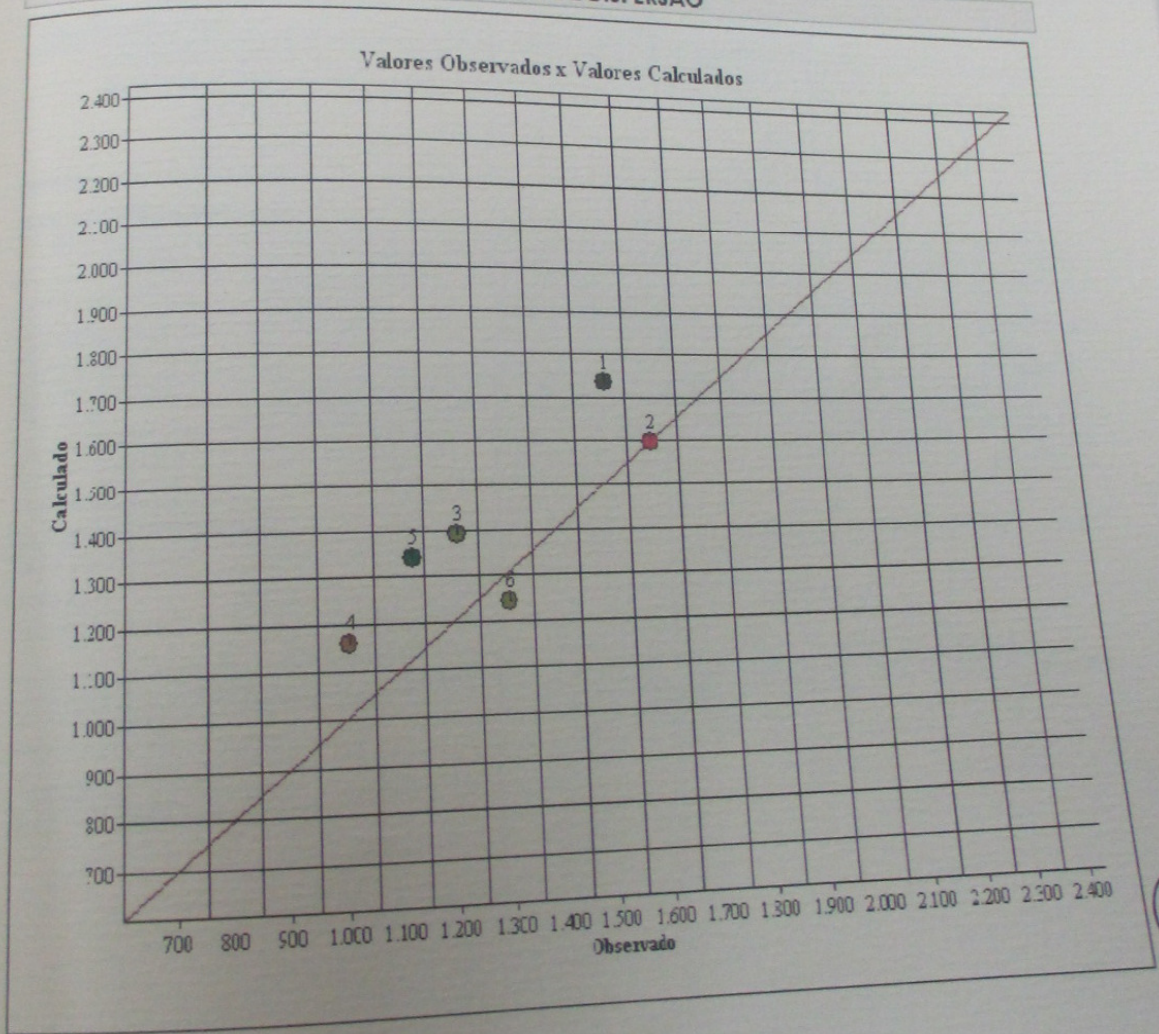
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Andes ,98	1.509,67	1.734,16	1,1487	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Carlos Lacerda ,305	1.597,56	1.597,56	1,0000	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Doutor Adonai ,499	1.209,85	1.389,76	1,1487	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Godofredo de Barros s/nº	1.008,00	1.157,89	1,1487	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua José Bonifácio ,73	1.124,24	1.339,38	1,1914	1,0009
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Major Álvaro Fontes s/nº	1.306,21	1.242,89	0,9515	1,0008

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.509,67	1.734,16
2	1.597,56	1.597,56
3	1.209,85	1.389,76
4	1.008,00	1.157,89
5	1.124,24	1.339,38
6	1.306,21	1.242,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



**Avaliações e Perícias de Engenharia**

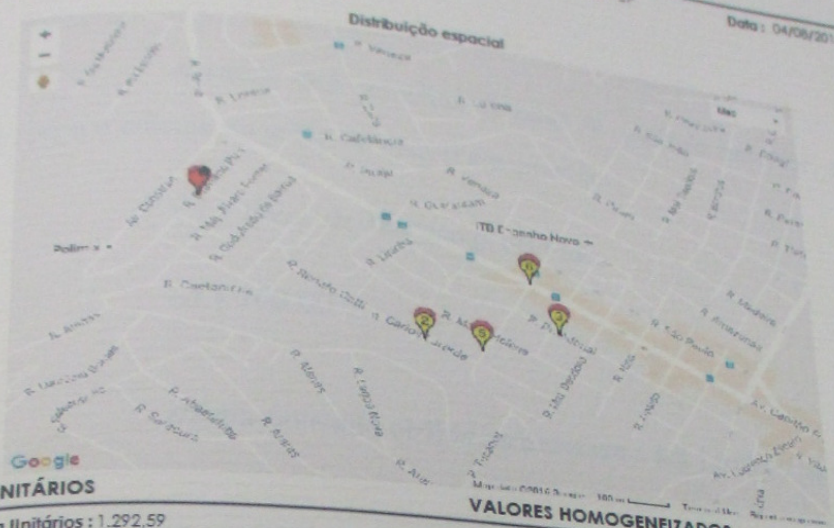
**DADOS DO AVALIANDO**

Local: Rua Otaviano Piza 175 Via Engenho Novo SAO PAULO - SP  
 Tipo: Terreno  
 Cliente: Eng. Walmir Modotti  
 Área m²: 140,00

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

Modalidade: Venda

Data: 04/08/2014



**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários: 1.292,59  
 Desvio Padrão: 226,49  
 - 30%: 904,81  
 + 30%: 1.680,37

Coefficiente de Variação: 17,5200

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários: 1.410,27  
 Desvio Padrão: 217,78  
 - 30%: 987,19  
 + 30%: 1.833,35

Coefficiente de Variação: 15,4400

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref ace fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**  
**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.410,27  
 TESTADA: 0,0000  
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FATOR ÁREA: 0,0200

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO: 1.279,04  
 INTERVALO MÁXIMO: 1.541,50

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO: 1.306,12  
 INTERVALO MÁXIMO: 1.579,08

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

#### 4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 140,00 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.410,27/m<sup>2</sup>;

Fp = 11,20 m;

Pe = 12,50 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 100,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 400,00 m<sup>2</sup>.

279

Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,02292;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1410,27 / m^2 \times 140,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,02292 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 193.013,06$$

(Cento e noventa e três mil, treze reais e seis centavos)

#### 4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,1013 x RB-N;

$$Vu = 1,1013 \times R\$ 1.276,68/m^2 = R\$ 1.406,04/m^2;$$

Área Construída: 52,10 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 30 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 52,10 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 1.406,04/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 30 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples;

K = 0,560.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 52,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.406,04/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,560 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 47469,04}$$

(Quarenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e quatro centavos)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 193.013,06 + R\$ 47.469,04$$

$$VI = R\$ 240.482,10$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 240.000,00$$

(Duzentos e quarenta mil reais)



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1973

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL B:

Rua Arapés, nº 427, Fazendinha, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 108.161, no Primeiro CRI de Barueri.





#### 5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: ZRMD-2

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 24431.51.47.0770.00.000

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

MUNICIPIO DE SANTANA DE PARNAIBA

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2016]  
SANTANA DE PARNAIBA  
Usuário: e\_unc

(Página 1/1)  
Usuário: e\_unc  
Data: 06/07/2016 14:44  
Sistema: CECAM  
Exercício: 2016

Imovel: 28478 Inscrição Imóvel : 24431.51.47.0770.00.000  
Inscrição Anterior:  
Endereço : 280 - Rua - ARAVES Nr. 427  
Andar : Apto :  
Complemento : Antigo 375  
Bairro : CH JAGUARI GL 2  
Quadra/Lote(Fiscal) : 47 / 8 E  
Loteamento : 76 - CHACARAS JAGUARY GL 2  
Quadra/Lote (Loteamento) : 05 / 8 E  
Zoneamento : /  
Nº Total Sub-Lotes: 0  
CEP : 06533-135

Proprietário : 38306 - VALDIR JOSE DE SOUZA E OUTRA  
CNPJ/CPF :  
Endereço : RUA R. DINAMARCA 1 Nr.  
Andar : Apto : RG :  
Complemento :  
Bairro : ENG. NOVO  
UF: SP Cidade : BARUERI  
Email :  
Compromissário(s) :  
CEP : 06416-100

Co-Proprietário(s) :  
Co-Compromissário(s) :  
End. Entrega : RUA - DINAMARCA Nr. 1  
Andar : Apto :  
Complemento :  
Bairro : ENGENHO NOVO  
UF: SP Cidade : BARUERI  
CEP : 06416-100

Dados do Terreno  
Area Terreno : 1.000,00  
Fração Area Comum Terreno: 0,00  
Valor M2 Terreno : 12,32  
Valor Venal Territ. : 7.077,30  
Coeficiente VVT : 1,00  
Fração Ideal : 0,00  
Fator Caract. Terreno : 1,00  
Fator Gleba : 0,00  
Fator Testada : 0,00  
Zona : 1  
Setor : 1 - SETOR UNICO

Dados da Edificação Principal  
Area Construida : 0,00  
Fração Area Comum Constr.: 0,00  
Valor M2 Construido : 0,00  
Valor Venal Edific. : 0,00  
Coeficiente VVE : 1,00  
Ano Construção : 0  
Area Total Construida : 0,00  
Fator Obsolescencia : 0,00  
Categoria :  
Edificação Secundaria :  
Classe : -  
Pontuação :  
Fator Caract. Construção : 0,00

Tipo Construção : -  
Tipo Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS

Informações Adicionais  
Testada Principal : 11,00  
Testada 2 : 0,00  
Testada 3 : 0,00  
Testada 4 : 0,00  
Testada 5 : 0,00

Zonal : 1,00  
Zona2 :  
Zona3 :  
Zona4 :  
Zona5 :  
Cartório : 0

Campos Auxiliares ( Descrição e Valor )  
Registro Número : 0  
Matricula :

TAXAS COBRADAS  
0002 - COLETA DE LIXO -> 178,82  
Aliquota : 1,70  
Valor Venal Imovel : 7.077,30  
Valor Imposto : 120,31  
Valor Taxas : 178,82  
Area Excedente : 0,00  
Area Remanescente : 0,00  
Area Dependencias : 0,00

Valor Imposto/Taxa : 299,13  
Imposto Parcelas : 13,43  
Parcela Única : 269,22  
Taxas Parcelas : 19,94  
Valor Venal Exced. : 0,00  
Valor Venal Reman. : 0,00  
Valor Venal Depen. : 0,00

### 5.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Terra batida;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

2008

Avaliações e Perícias de Engenharia

5.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

5.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona Residencial de Média Densidade: Zona de uso predominantemente residencial de média densidade, onde permite diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial e pertinente a subzonas conformes, ou seja, "ZRMD-2".

## 5.2 - DO IMÓVEL

### 5.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 11,05 m;

Fundos: 10,13 m;

Lateral Esquerda: 92,50 m;

Lateral Direita: 88,90 m;

Área: 1.000,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, matriculado sob nº 108.161.

### 5.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, não há benfeitorias a serem consideradas.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

290

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM  
COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

291

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 04**



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

VI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

6.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 440,33/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 440,33/m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta reais e trinta e três centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/09/2014  
 SETOR: QBADBA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Avapés NÚMERO: s/nº  
 COMP.: BARRIO: Chacara Jaguar CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP  
 CEP: BF: 3P

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: 500,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: caldo para os fundos mais de 20%  
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,09 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 172.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Corretor  
 CONTATO: Sr. Paulo TELEFONE: (11)-970993320  
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,32 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,21	

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 2  
 NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2014  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2014  
 SETOR : QADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO : Rua Estrela Dalva NÚMERO : 57  
 COMP. Ref. : 040033 BARRIO : Chacara Jaguarã Cidade : SANTANA DE PARNAÍBA - SP  
 CEP : BF : 3P

**DADOS DA REGIÃO**  
 MELHORAMENTOS :

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

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (Ar) m²: 2.500,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 83,33  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**FATORES ADICIONAIS**  
 ADICIONAL 01: 0,89 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Corretor  
 CONTATO : Sra. Lívia TELEFONE : (11)-982953479  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 244,80
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 408,95
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,6706
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0056
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,82 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,15	

*Handwritten initials*

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 3 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAÍBA - SP - 2014  
 SETOR: QUAADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/08/2016  
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO  
 ENDEREÇO: Rua Putão  
 COMP.: BARRO: Chacara Jaguar NÚMERO: 1177  
 CEP: UF: SP CIDADE: SANTANA DE PARNAÍBA - 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: 1.330,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,33  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRÁFICA: plana  
 CONSISTÊNCIA: seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,96	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO  
 NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Orion Imóveis  
 CONTATO: Sra. Michelle TELEFONE: (11)-41546042  
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 304,51
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 442,97
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,4547
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0045
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,60 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ff:	-0,15	

*Handwritten signature*

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2014			
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA: 04/09/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO: Rua Plutão			
COMP.: Ref: 17901	BARRIO: Chacara Jaguar	NÚMERO: 5/11	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 1.100,00	TESTADA - (ct) m: 20,00	PROF. EQUIV. (Pe):	55,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,99	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Orion Imóveis		
CONTATO: Sra. Michelle		
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-41546042

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 327,27
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 456,51
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3949
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0042
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,54	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,15		



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA	ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2014	UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/05/2014	
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOMÉTRICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>		
ENDEREÇO: Avenida Tenente Marques	NÚMERO: 1777	
COMP.: Ref.: VT127	BARRIO: Chacara Jaguar	CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP
CEP:	UF: SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>		
MELHORAMENTOS:		
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
<b>DADOS DO TERRENO</b>		
ÁREA (Ar) m²: 2.520,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 100,80
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano		
CONSISTÊNCIA: seco		
SEM CONSTRUÇÃO		

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,89	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Invest Imóveis		
CONTATO: Corretor		
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-44086191

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 250,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 418,37
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,6735
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0055
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,82	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,15		

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Santana de Parnaíba - Fazendinha - Rua Arapés

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 04/06/2014

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2014 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:  
Sem índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR

ÍNDICE

- Localização 1,00
- Testada 11,05
- Profundidade
- Frontes Múltiplas Não
- Área em acíve acima de 20%
- Topografia seco
- Consistência

MATRIZ DE UNITÁRIOS

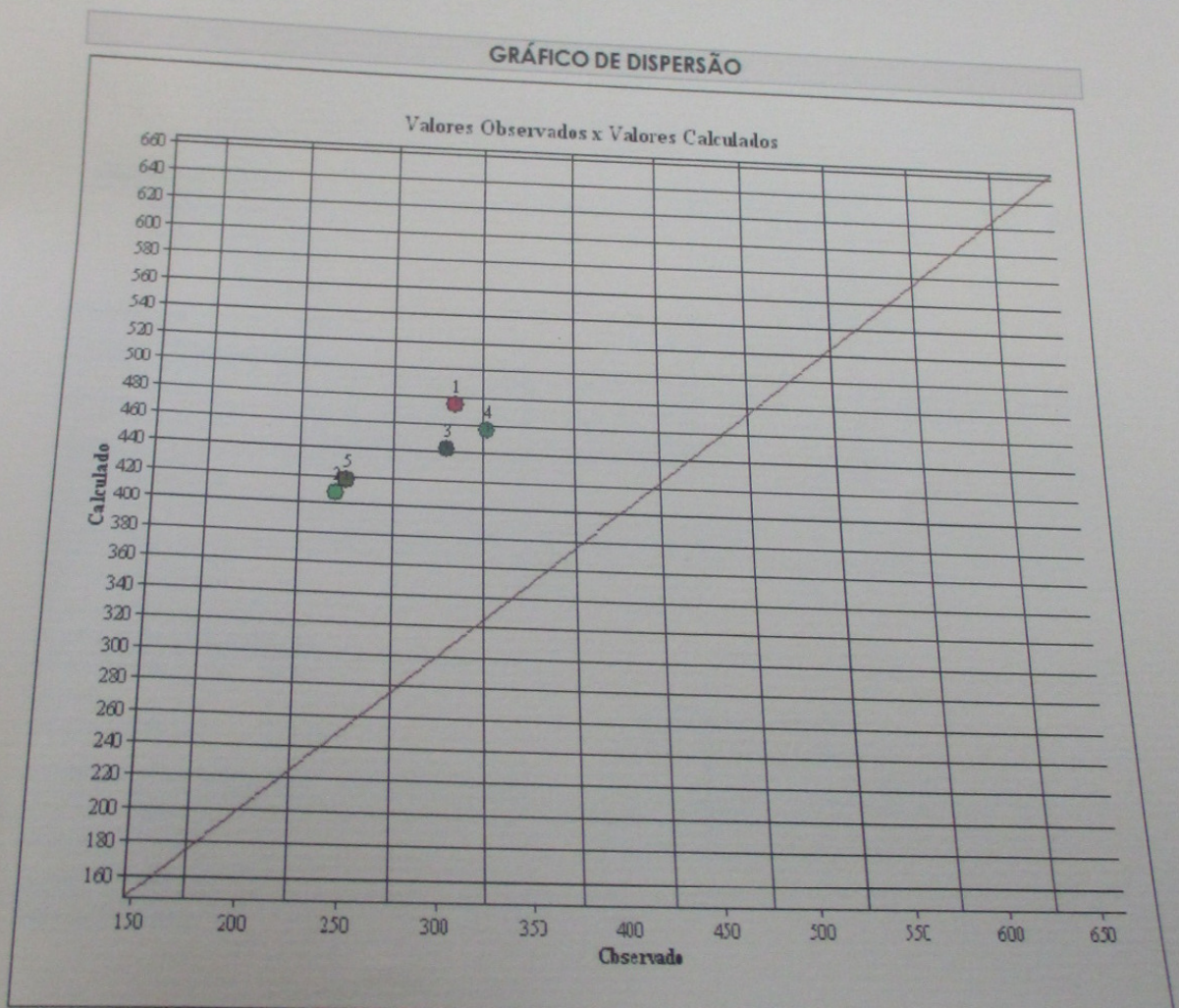
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Arapés ,s/nº	309,60	474,86	1,5338	1,0056
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Estrela Dalva ,57	244,80	408,95	1,6706	1,0056
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Plutão ,s/nº	304,51	442,97	1,4547	1,0045
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Plutão ,s/nº	327,27	456,51	1,3949	1,0042
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Tenente Marques ,s/nº	250,00	418,37	1,6735	1,0055

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	309,60	
2	244,80	474,86
3	304,51	408,95
4	327,27	442,97
5	250,00	456,51
	250,00	418,37

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DO AVALIANDO

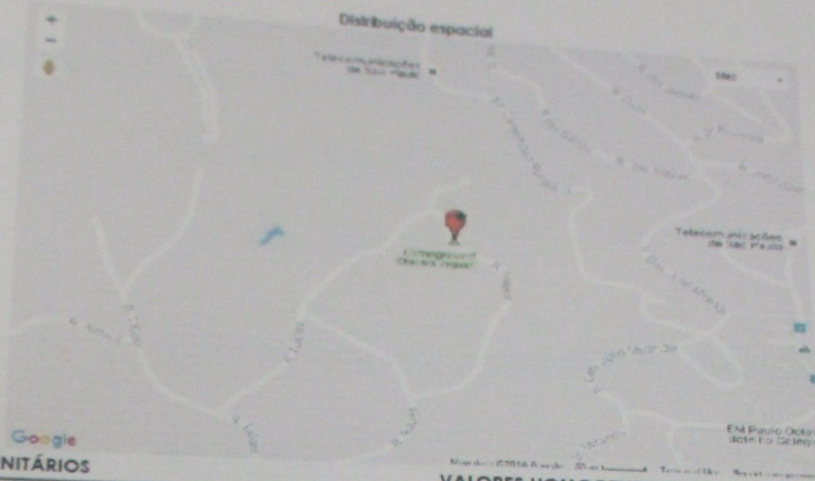
Sp: Terenzia  
Cliente: Eng. Walmir Modotti  
Área m²: 1.000,00

Local: Rua Arapés 427 Fazendinha SANTANA DE PARNAIBA - SP

Modalidade: Venda

Data: 04/08/2014

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 287,24  
Desvio Padrão: 37,38  
- 30%: 201,07  
+ 30%: 373,41

Coefficiente de Variação: 13,0100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 440,33  
Desvio Padrão: 27,06  
- 30%: 308,23  
+ 30%: 572,43

Coefficiente de Variação: 6,1400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II  
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 440,33  
TESTADA: 0,0000  
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000  
FATOR ÁREA: 0,3400

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 421,78  
INTERVALO MÁXIMO: 458,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 641,76  
INTERVALO MÁXIMO: 693,08

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## 6.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

$A_t = 1.000,00 \text{ m}^2$ ;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 440,33/m<sup>2</sup>;

$F_p = 11,05 \text{ m}$ ;

$P_e = 90,50 \text{ m}$ ;

$F_r = 5,00 \text{ m}$  (testada de referência);

$P_{\text{min}} = 15,00 \text{ m}$  (profundidade mínima);

$P_{\text{max}} = 30,00 \text{ m}$  (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 100,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 400,00 m<sup>2</sup>.

### Avaliações e Perícias de Engenharia

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,51572;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 440,33 / m^2 \times 1000,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,51572 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 290.509,46$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 290.000,00}$$

(Duzentos e noventa mil reais)

Avaliações e Perícias de Engenharia

VII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por MECA MÉTODO COBRANÇA EXTRAJUDICIAL LTDA. - ME, em face de ROSINETE CLAUDIA DE SOUZA, em curso na 4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS N° 0011250-79.2007.8.26.0068 (1121/07), é de:

VALOR DO IMÓVEL A

Rua Otaviano Piza, n° 175, Fazendinha, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 108.599, no Primeiro CRI de Barueri.

R\$ 240.000,00  
(Duzentos e quarenta mil reais)

VALOR DE 50% DO IMÓVEL A

R\$ 120.000,00  
(Cento e vinte mil reais)

Maio / 2.016

VALOR DO IMÓVEL B

Rua Arapés, n° 427, Fazendinha, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 108.161, no Primeiro CRI de Barueri.

R\$ 290.000,00  
(Duzentos e noventa mil reais)

VALOR DE 25% DO IMÓVEL B

R\$ 72.500,00  
(Setenta e dois mil e quinhentos reais)

Maio / 2.016

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

VIII - ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 72 (setenta e dois) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 08 de Agosto de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D