

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 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 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0001568-61.2011.8.26.0068 (0079_2011)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo BANCO BRADESCO S/A, em face de ANGADE LOCAÇÕES DE VEÍCULOS E EQUIPAMENTOS LTDA E ARISTIDES OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na Rua Cedral, nº 79-A, Cajamar, São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Barueri, 11 de janeiro de 2016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

220

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 105.109, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.
Rua Cedral, nº 79-A, Cajamar - São Paulo.

R\$ 180.000,00

(cento e oitenta mil reais)

JANEIRO / 2016

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo BANCO BRADESCO S/A, em face de ANGADE LOCAÇÕES DE VEÍCULOS E EQUIPAMENTOS LTDA E ARISTIDES OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE:

Lote de Terreno urbano, sem benfeitorias, sob número 79-A, desdobrado do lote número 79, situado no loteamento Parque Panorama II, Bairro do Polvilho, no município de Cajamar, comarca de Jundiaí, com a área de 487,85 m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua Cedral; 48,50 metros do lado esquerdo de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote 78; 49,10 metros do lado direito de quem da rua olha para o lote, confrontando com o lote 79-B; 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 69, matriculado sob nº 105.109 no 2º cartório de registro de imóveis de Jundiaí - SP.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, o signatário constatou que não existem edificações no mesmo.

2.1 - LOCAL

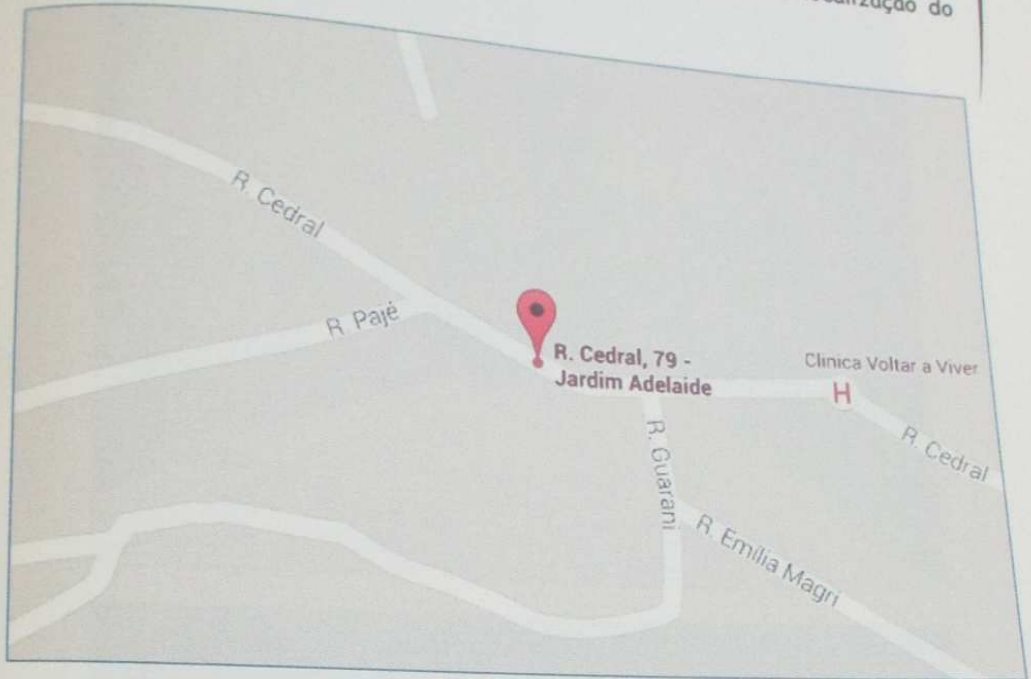
2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Cedral, nº 79-A, Cajamar, São Paulo.

203

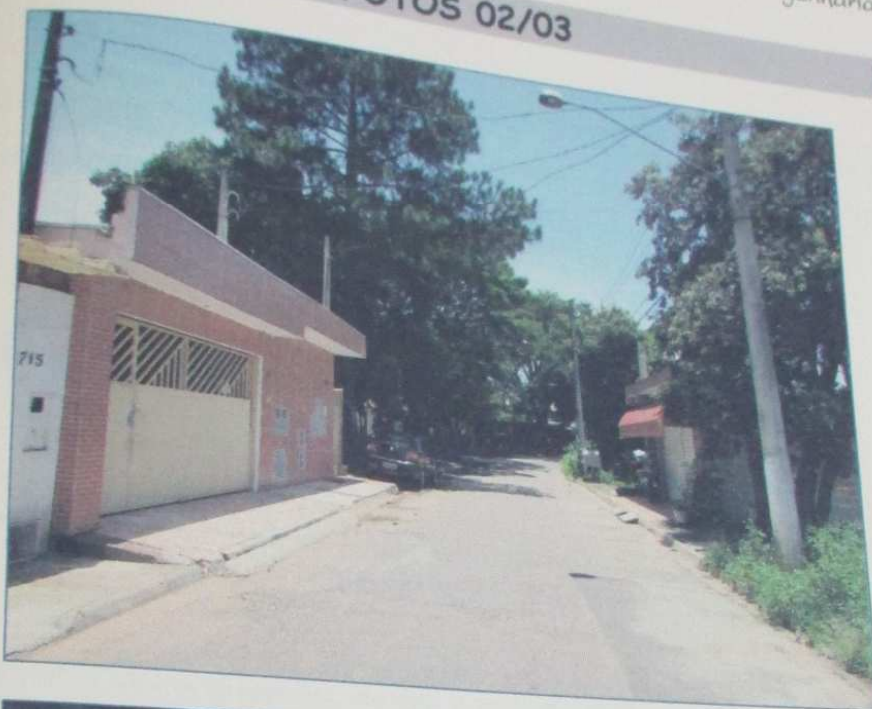
Avaliações e Perícias de Engenharia

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



2014

FOTOS 02/03



RUA CEDRAL,

NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Cajamar, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária: 24413.51.44.2250.00000.



Prefeitura Municipal de Cajamar

Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 8556/2015 - VIA WEB

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR - Estado de São Paulo, CERTIFICA para os devidos fins, que após a verificação do lançamento do Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU do exercício de 2015, foi constatado que o imóvel denominado Lote 79 A da Quadra, Loteamento PQ PANORAMA II, com área territorial de 487,85 m² e área construída de 0,00 m², inscrita sob o nº. 24413.51.44.2250.00.000, situado à Rua CEDRAL tem seu valor venal para o exercício de 2015:

Valor Venal Territorial ..:R\$ 29.714,46
Valor Venal Predial.....:R\$ 0,00
Valor Venal Total.....:R\$ 29.714,46

A referida é verdade e damos fé.

SEGUNDA-FEIRA, 21 DE DEZEMBRO DE 2015

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site da Prefeitura Municipal - www.cajamar.sp.gov.br, passando as seguintes informações:

Inscrição Cadastral.....: 244135144225000000
Número de Controle.....: 24501536767836520
Data da Emissão.....: 21/12/2015
Hora da Emissão.....: 22:28:55

216

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos urbanos: água, luz, força, iluminação pública, telefone, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades. Não possui calçamento, guias e sarjetas.

2.1.3 - ZONEAMENTO

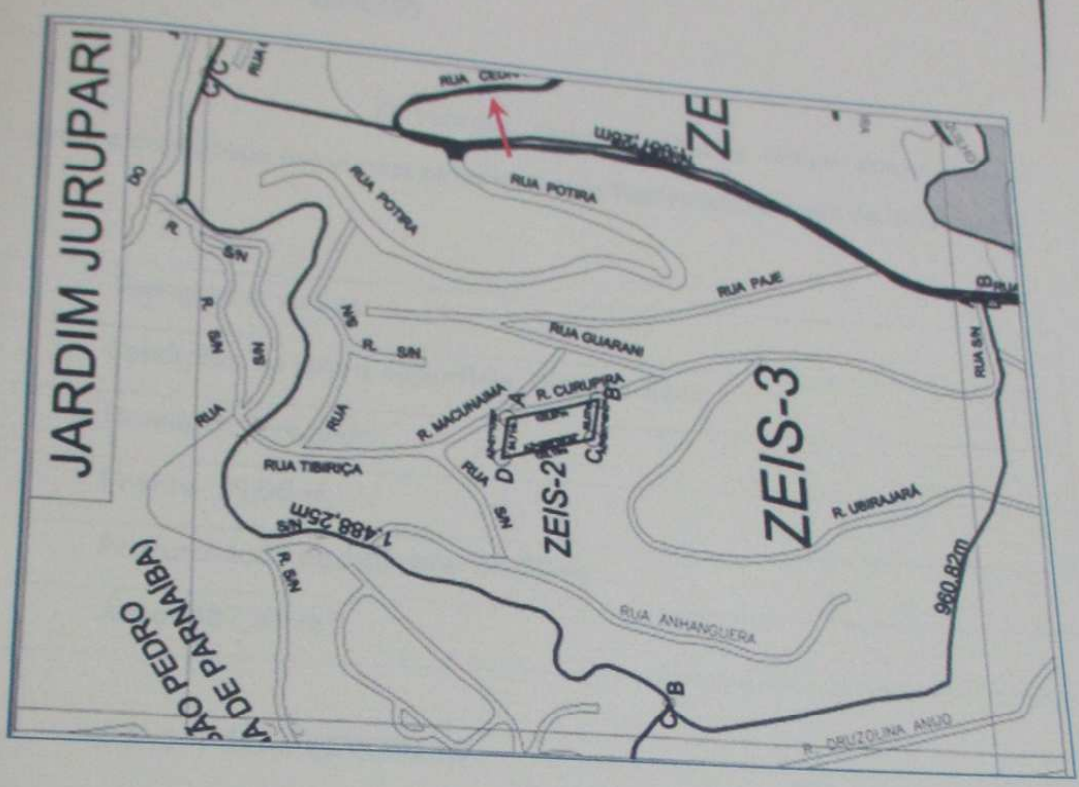
A Lei Complementar nº. 095/07, de 19 de dezembro de 2007, institui o Plano Diretor Participativo do município de Cajamar.

O local em causa integra a Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Zona do Uso	Sub zona de uso	Categoria e Sub Cat de usos	Lote		Recuos				Taxa Geração (%)	Coef. Aprov.	
			Área M ² (m ²)	Fronte M ² (m)	Recuo Frontal	Recuo Lateral	Recuo Paredes	Recuo Fundo			
Conforme descrição em art. 83 do Plano Diretor											
ZER 1		R1	140,00	7,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		C1-S1-E1	140,00	7,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
ZER 2	I-8-E1	R1-E1	300,00	10,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		R2	2.000,00	20,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
ZER 3	II	R1-C1-E1	400,00	20,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		R1	400,00	20,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
ZER 4	I-8	R1	200,00	10,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		R1-C1-E1	1.000,00	20,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
ZMU	I-8-E1	R1	120,00	7,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		R2	2.000,00	20,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		C1-C2-S1	120,00	7,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		C1-E1	120,00	7,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		E1	1.000,00	10,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
ZME		R1	120,00	7,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	1
		R2	2.000,00	20,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		C1-C2-S1	120,00	7,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		E1	1.000,00	10,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
		E2-E1-E2	120,00	7,00	5,00	1,00	-	-	3,00	70	2
ZUPI 1	I-8-E1	M-B-C-E1	10.000,00	20,00	10,00	5,00	-	-	10,00	70	1
		E1-E2	1.000,00	20,00	5,00	2,00	-	-	5,00	70	1
Conforme Art 83 do Plano Diretor											
ZUPI 2	I-8-E1	E1-E2	1.000,00	20,00	5,00	2,00	-	-	5,00	70	1
		R1	Conforme Art 83 do Plano Diretor								
ZUPI 3	I-8-E1	E3	500,00	10,00	5,00	1,0	-	-	3,00	70	2
		E4	10.000,00	20,00	10,00	5,00	-	-	10,00	70	1
		E1-E2	1.000,00	20,00	5,00	2,00	-	-	5,00	70	1
Conforme Art 83 do Plano Diretor											
ZMI	I-8	E1	20.000,00	100,00	10,00	5,00	-	-	10,00	70	1
Conforme descrição em art. 83 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 86 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 87 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 88 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 89 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 90 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 91 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 92 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 93 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 94 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 95 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 96 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 97 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 98 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 99 do Plano Diretor											
Conforme descrição em art. 100 do Plano Diretor											

Avaliações e Perícias de Engenharia

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



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Tenente Marquês e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

228

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Topografia: Aclive;
Condições no solo e superfície: Firme e Seco;
Formato: Irregular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 48,50 m;
Área: 487,85 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, não existem benfeitorias edificadas, o mesmo encontra-se murado e com fechamento em portão metálico,

As características do imóvel são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:

209

FOTO 04

RUA CEDRAL, Nº 79-A



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

230
7)

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 05/06

RUA CEDRAL, Nº 79-A



VISTAS DO IMÓVEL (TERRENO MURADO).

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128 880/D

32 anos
Desde 1973

231

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 07/08

RUA CEDRAL, Nº 79-A



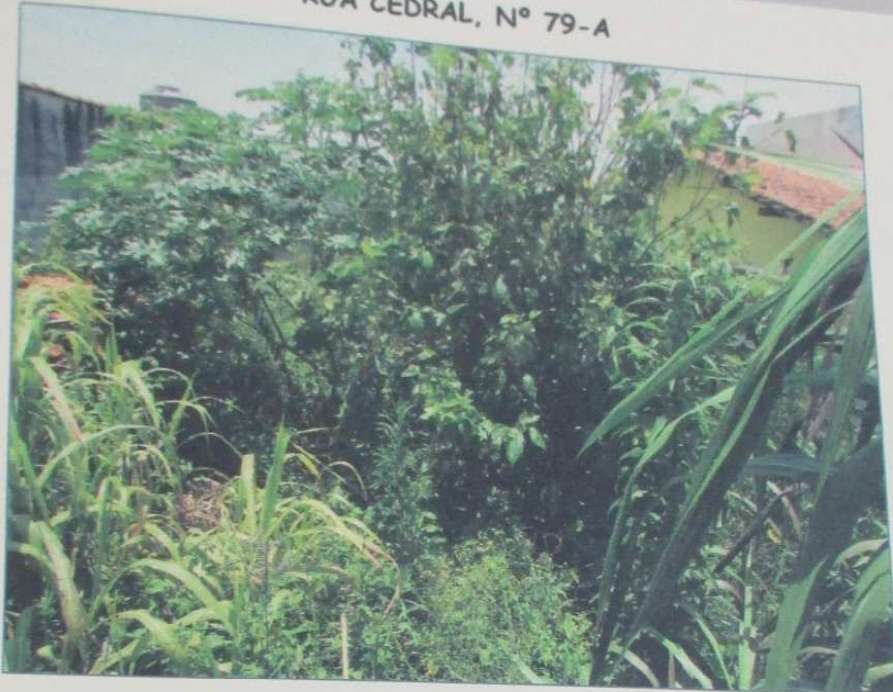
VISTAS DO IMÓVEL (TERRENO MURADO).

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

232
67

FOTOS 09/10

RUA CEDRAL, Nº 79-A



ASPECTOS DO TERRENO.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'W' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

233
0

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

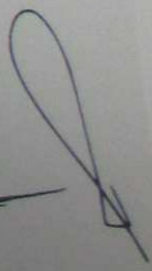
Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

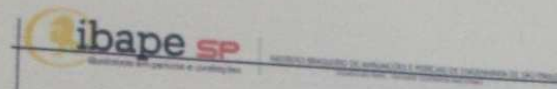


234

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 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.



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

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Área				
	Referências			Exposições do Fator Frente		Múltiplas vendas ou escava	Coef. de área	Área de referência caracterizada do Lote (m ²)	Intervalo caracterizado de áreas (m ²)	Observações gerais	
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exposto do Fator Frente	Exposto do Fator Profundidade							
	F _r	F _m	F _{máx}	F _f	F _p	C _v	C _a				
Grupo I Zonas de caráter residencial normal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125 - 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	Não se aplica dentro do intervalo	250 - 600	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	Não se aplica dentro do intervalo	400 - 1000		
Grupo II Zonas ocupadas verticalmente (incorporações)	Incorporação a Padrão Popular	10	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3		2000	3000 (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 ocupação ou terrenos múltiplos.
	4ª Zona Incorporação a Padrão Médio	10	Mínimo			Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.2	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	(1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	6ª Zona Incorporação a Padrão Alto	10	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1*)	

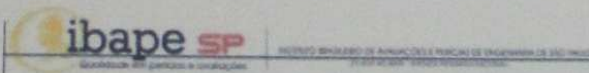


Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Área				
	Referências			Exposições do Fator Frente		Múltiplas vendas ou escava	Coef. de área	Área de referência caracterizada do Lote (m ²)	Intervalo caracterizado de áreas (m ²)	Observações gerais	
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exposto do Fator Frente	Exposto do Fator Profundidade							
	F _r	F _m	F _{máx}	F _f	F _p	C _v	C _a				
Grupo III Zonas de caráter comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 200	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 ocupação ou terrenos múltiplos.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	400	250 - 1000	
Grupo IV Zonas industriais ou agrícolas	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	4.000	2.000 - 25.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Agrícola	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 1.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

236
8

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Topografia		
Situação Paradigma: Terreno Plano	Depreciação	Fator*
Declive até 5%	-	1,00
Declive de 5% até 10%	5%	1,05
Declive de 10% até 20%	10%	1,11
Declive acima de 20%	20%	1,25
Em acíve até 10%	30%	1,43
Em acíve até 20%	5%	1,05
Em acíve acima de 20%	10%	1,11
Abaixo do nível da rua até 1,00m	15%	1,18
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	-	1,00
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	10%	1,11
Acima do nível da rua até 2,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	-	1,00
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6	10%	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.

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

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

238

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Faixa "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

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$V_u = R\$ 369,32/m^2$$

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

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 487,85 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 369,32/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 487,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 369,32/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 180.172,76$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 180.000,00$$

(cento e oitenta mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 369,32/m² (trezentos e sessenta e nove reais e trinta e dois centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

241

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA I ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: CAJAMAR - SP - 2015
SECTOR: 24413 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/12/2015
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua Asteróides
COMP.: BARRO: Cajamar NÚMERO: 5H
CEP: UF: SP CIDADE: CAJAMAR - 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: 450,00 TESTADA - (ct) m: 15,00 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\$): 230.000,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-44086191
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 460,00
TESTADA Cf: -0,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 378,17
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8221
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,10		

242

DADOS DA FICHA 2		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: CAJAMAR - SP - 2015			
SETOR: 24413	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UBILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/12/2015
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Borá		CHAVE GEOGRÁFICA:	
COMP.:	BARRIO: Cajamar	NÚMERO: 5H	
CEP:	UF: SP	CIDADE: CAJAMAR - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _t) m ² :	360,00	TESTADA - (ct) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	em aclave de 5% até 10%	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 160.000,00

IMOBILIÁRIA:

CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-44085914

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:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05	

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DA EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida pelo BANCO BRADESCO S/A, em face de ANGADE LOCAÇÕES DE VEÍCULOS E EQUIPAMENTOS LTDA E ARISTIDES OLIVEIRA RIBAS DE ANDRADE, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 105.109, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiá.

Rua Cedral, nº 79-A, Cajamar - São Paulo.

R\$ 180.000,00

(cento e oitenta mil reais)



JANEIRO / 2016

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

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 38 (trinta e oito) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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, 11 de janeiro de 2016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D