

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA
CÍVEL - COMARCA DE IBIÚNA - SP**

AUTOS Nº 0002766-69.2015.8.26.0238

**WALMIR PEREIRA MODOTTI e EVANDRO
HENRIQUE**, Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos **AUTOS DA
FALÊNCIA DE VIAÇÃO CIDADE DE IBIÚNA LTDA.**, dando por terminados
seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões,
expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegaram ao valor de
mercado conforme resumo a seguir:

**Imóvel A: Alameda dos Gerânios, nº 20, Barro Rio do Una, Cidade de
Ibiúna, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 13.253, no Primeiro CRI
de Ibiúna.**

**Imóvel B: Estrada Bunjiro Nakao, Km 735, Barro Rio do Una, Cidade de
Ibiúna, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 857, no Primeiro CRI de
Ibiúna.**

Termos em que,
P. Deferimento.
Ibiúna, 06 de Agosto de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE
CREA 4069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 828.000,00

(Oitocentos e vinte e oito mil reais)

Agosto / 2.018



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Alameda dos Gerânios, nº 20,
Barro Rio do Una, Cidade de Ibiúna, Estado de São Paulo, matriculado
sob nº 13.253, no Primeiro CRI de Ibiúna.**

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 3.361.112,00

(Três milhões, trezentos e sessenta e um mil, cento e doze reais)

Agosto / 2.018



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Estrada Bunjiro Nakao, Km 735, Barro Rio do Una, Cidade de Ibiúna, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 857, no Primeiro CRI de Ibiúna.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o pedido da Administradora Judicial e Respeitável despacho do MM. Juízo, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação dos imóveis, descritos a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DE VIAÇÃO CIDADE DE IBIÚNA LTDA.**, em curso na **1ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE IBIÚNA - SP, AUTOS N° 0002766-69.2015.8.26.0238:**

Imóvel A: Alameda dos Gerânios, nº 20, Barro Rio do Una, Cidade de Ibiúna, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 13.253, no Primeiro CRI de Ibiúna.

Imóvel B: Estrada Bunjiro Nakao, Km 735, Barro Rio do Una, Cidade de Ibiúna, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 857, no Primeiro CRI de Ibiúna.

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:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: 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.

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Intervalo de referência característico do Lote de áreas. (m ²)	Observações gerais	Área de referência do Lote (m ²)		Intervalo de áreas. (m ²)	
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"					C _e	C _a		
	Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C _e	C _a	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo de referência característico do Lote de áreas. (m ²)	Observações gerais			
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.			
	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000				
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥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 esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	1500	800 - 2.500 (1*)				
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1*)				
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥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 esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	1500	800 - 2.500 (1*)				
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1*)				
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥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 esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	1500	800 - 2.500 (1*)				
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1*)				
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥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 esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	1500	800 - 2.500 (1*)				
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1*)				
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2000	≥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 esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	1500	800 - 2.500 (1*)				
	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1*)				

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área		Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C _e			C _a	Área de referência do Lote (m ²)		Intervalo característico de áreas (m ²)		
	Fr	P _{mi}				P _{ma}	Área de referência do Lote (m ²)						
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	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	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

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".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 aclave até 10 %	1,05
Em aclave até 20%	1,11
Em aclave 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.

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

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).

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:

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	

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

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

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (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.

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

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL A:

**Alameda dos Gerânios, nº 20, Barro Rio do Una, Cidade de Ibiúna,
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 13.253, no Primeiro CRI de
Ibiúna.**

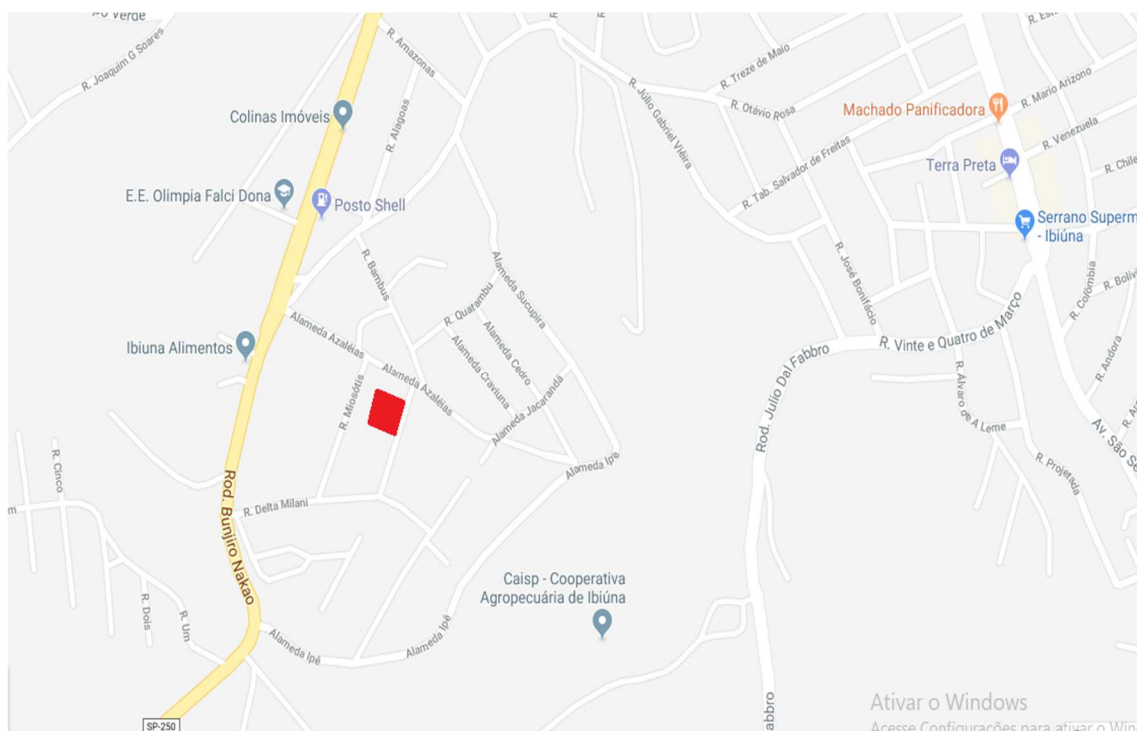
III - VISTORIA

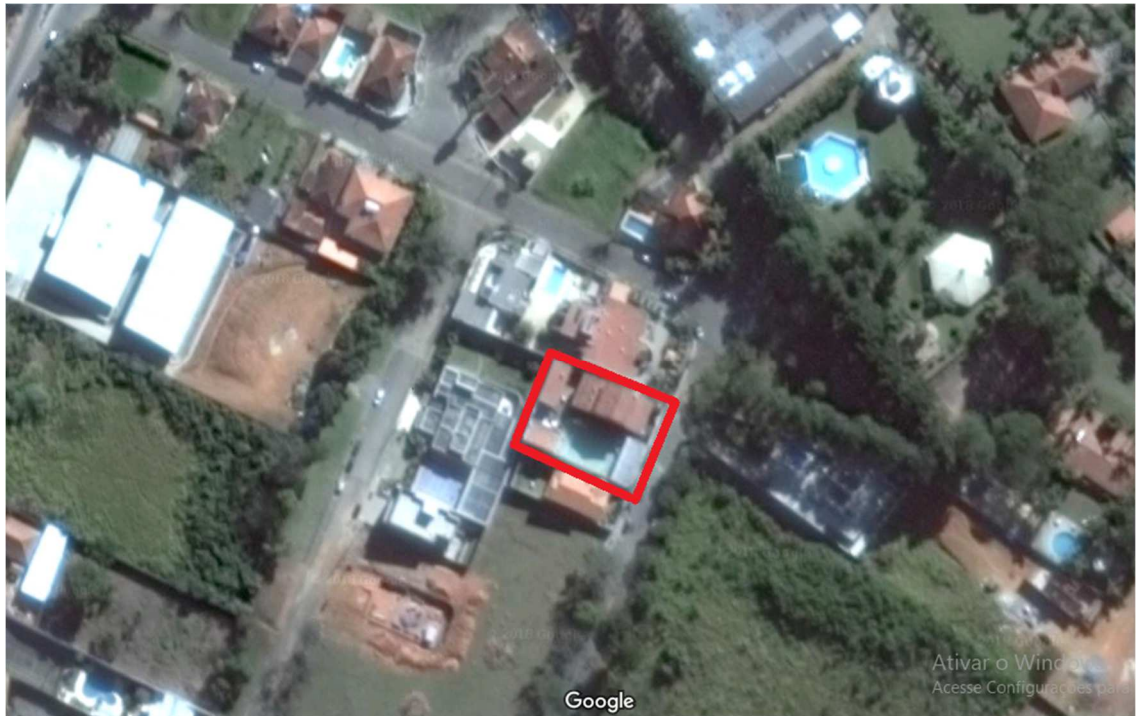
3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Alameda dos Gerânios, nº 20, Barro Rio do Una**, completado pelas vias: **Rua Miosóti**, **Alameda Azaléias e Rua Delta Milani**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Ibiúna, 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 Ibiúna, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Predominantemente Residencial

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 40.94963-34-39-0232-00-000-2

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

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE IBIUNA

(Página: 1 / 1)

Usuário: gabriela

Data: 06/08/2018 15:53

Sistema CECAM

Exercício: 2018

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2018]

IBIUNA

Usuário: gabriela

Imovel: 7421 Inscrição Imóvel : 40.94963.63.04.0054.00.000
Inscrição Anterior:

Endereço : 1093 - Rua - AL. DOS GERANIOS Nr.
Andar : Apto :
Complemento :
Bairro : GRANJA N.S.DE FATIMA
Quadra/Lote(Fiscal) : QUADRA 04 / 0054 CEP : 18150-000
Loteamento : 93 - GRANJA N. S. DE FATIMA
Quadra/Lote (Loteamento) : D / 10
Zoneamento : /
Nº Total Sub-Lotes:

Proprietário : 28128 - VIACAO CIDADE DE IBIUNA LTDA
CNPJ/CPF : 02434919000119 RG : 345.030.825.119
Endereço : RUA Nr.S/N
Andar : Apto :
Complemento : CAIXA POSTAL 258
Bairro : CEP : 18150-000
UF: SP Cidade : IBIUNA Telefone :
Email:

Compromissário(s) :

Co-Proprietário(s) :

Co-Compromissário(s) :

End. Entrega : RUA - Nr. S/N
Andar : Apto :
Complemento : CAIXA POSTAL 258
Bairro : CEP : 18150-000
UF: SP Cidade : IBIUNA

Dados do Terreno
Área Terreno : 400,00
Fração Área Comum Terreno: 0,00
Valor M2 Terreno : 70,58
Valor Venal Territ. : 28.232,00
Coeficiente VVT : 1,00
Fração Ideal : 0,00
Fator Caract. Terreno : 1,0000
Fator Gleba : 1,0000
Fator Testada : 1,0000
Zona : 3 Zona 3
Setor : 1 - SETOR 1
METROS

Dados da Edificação Principal
Área Construída : 399,00
Fração Área Comum Constr. : 0,00
Valor M2 Construído : 476,41
Valor Venal Edific. : 190.087,59
Coeficiente VVE : 1,00
Ano Construção : 0
Área Total Construída : 399,00
Fator Obsolescencia : 0,0000
Categoria :
Edificação Secundária :
Classe : 3 - DE 150,01 A 200,00
Pontuação :
Fator Caract. Construção : 1,0000

Tipo Construção : 5 - CASA-LUXO
Tipo Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS

Informações Adicionais

Testada Principal	: 12,00	Zona1	: 3,00
Testada 2	: 0,00	Zona2	:
Testada 3	: 0,00	Zona3	:
Testada 4	: 0,00	Zona4	:
Testada 5	: 0,00	Zona5	:

Campos Auxiliares (Descrição e Valor)

Registro Número	:	Cartório	:
Matrícula	:		

TAXAS COBRADAS

Taxa de Expediente	-> 26,91	Valor Imposto/Taxa	: 2.210,11
Alíquota	: 1,00	Imposto Parcelas	: 242,72
Valor Venal Imóvel	: 218.319,59	Parcela Única	: 2.100,95
Valor Imposto	: 2.183,20	Taxas Parcelas	: 2,99
Valor Taxas	: 26,91	Valor Venal Exced.	: 0,00
Área Excedente	: 0,00	Valor Venal Reman.	: 0,00
Área Remanescente	: 0,00	Valor Venal Depen.	: 0,00
Área Dependências	: 0,00		

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.

3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, 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 Zona Predominantemente Residencial, que compreende as áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano, permitindo loteamentos de densidade média próxima a 300hab/ha, conforme indicadas do Mapa do Macrozoneamento.

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1.1 - 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: 12,50 m;

Fundos: 12,50 m;

Lateral Esquerda: 32,00 m;

Lateral Direita: 32,00 m;

Área: 400,00 m².

Parte do imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna, matriculado sob nº 13.253.

3.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descritas encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 399,00 m².

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:

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.**

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA ÁREA EXTERNA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA GARAGEM.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DA QUADRA POLIESPORTIVA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DO JARDIM.

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:

$$qmf = R\$ 231,22/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 231,22/m² (duzentos e trinta e um reais e vinte e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda dos Ipês		NÚMERO : s/nº			
COMP.: Ref.: 44928	BAIRRO : Centro	CIDADE : IBIUNA - SP			
CEP :	UF : 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:	800,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,92	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\$) : 180.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor	
CONTATO :	Sra. Magali	TELEFONE : (15)-47131962
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,09
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 202,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 211,56
		VARIAÇÃO : 1,0447
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Estrada Municipal		NÚMERO : s/nº			
COMP.: Ref.: 9c01c6	BAIRRO : Centro	CIDADE : IBIUNA - SP			
CEP :	UF : 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:	1.055,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	52,75
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,88	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\$) : 170.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor	
CONTATO :	Sr. Albino	TELEFONE : (15)-971490733
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,14	VALOR UNITÁRIO : 145,02
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 220,83
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,5227
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0034
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,43		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rodovia Bunjiro Nakao		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 27160	BAIRRO : Centro	CIDADE : IBIUNA - SP	
CEP :	UF : 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:	1.200,00	TESTADA - (cf) m	8,55
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	140,35
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples (+)	ÁREA CONSTRUÍDA :	300,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,960	CONSERVAÇÃO :	c - regular
IDADE REAL :	20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,807
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.356,94
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	315.374,57
VALOR ARBITRADO (R\$):		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,87	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	650.000,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Sra. Magali	TELEFONE :	(15)-47131962
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,15
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,25	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 224,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 333,56
		VARIAÇÃO : 1,4846
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0020

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Bem Te Vi		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: TE0204	BAIRRO : Centro	CIDADE : IBIUNA - SP	
CEP :	UF : 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:	2.500,00	TESTADA - (cf) m	30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	83,33
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	220,00 M²
COEF. PADRÃO:	0,726	CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes
IDADE REAL :	40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,438
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.356,94
PAVIMENTOS :	0	VALOR CALCULADO (R\$):	94.927,94
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,80	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\$) :	350.000,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Sr. Marcelo	TELEFONE :	(15)-33468664
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,25
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 88,03
		HOMOGENEIZAÇÃO : 105,24
		VARIAÇÃO : 1,1955
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0019

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Planalto		NÚMERO : s/nº			
COMP.: Ref.: Zap1307958	BAIRRO : Centro	CIDADE : IBIUNA - SP			
CEP :	UF : 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:	9.222,00	TESTADA - (cf) m	50,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	184,44
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,67	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.110.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor	
CONTATO :	Sr. Gustavo	TELEFONE : (15)-38492228
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,49	VALOR UNITÁRIO : 205,92
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 367,79
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,7861
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0037
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua São Pedro		NÚMERO : s/nº			
COMP.: Ref.: terrenofaustão	BAIRRO : Centro	CIDADE : IBIUNA - SP			
CEP :	UF : 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:	1.890,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	94,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,82	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\$) : 184.806,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor	
CONTATO :	Sr. Ortega	TELEFONE : (15)-951788301
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,22	VALOR UNITÁRIO : 88,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 148,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,08	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,8860
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0075
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,43		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Ibiúna - Barro Rio do Una

DATA : 03/08/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	12,50
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área	1,00	Terreno

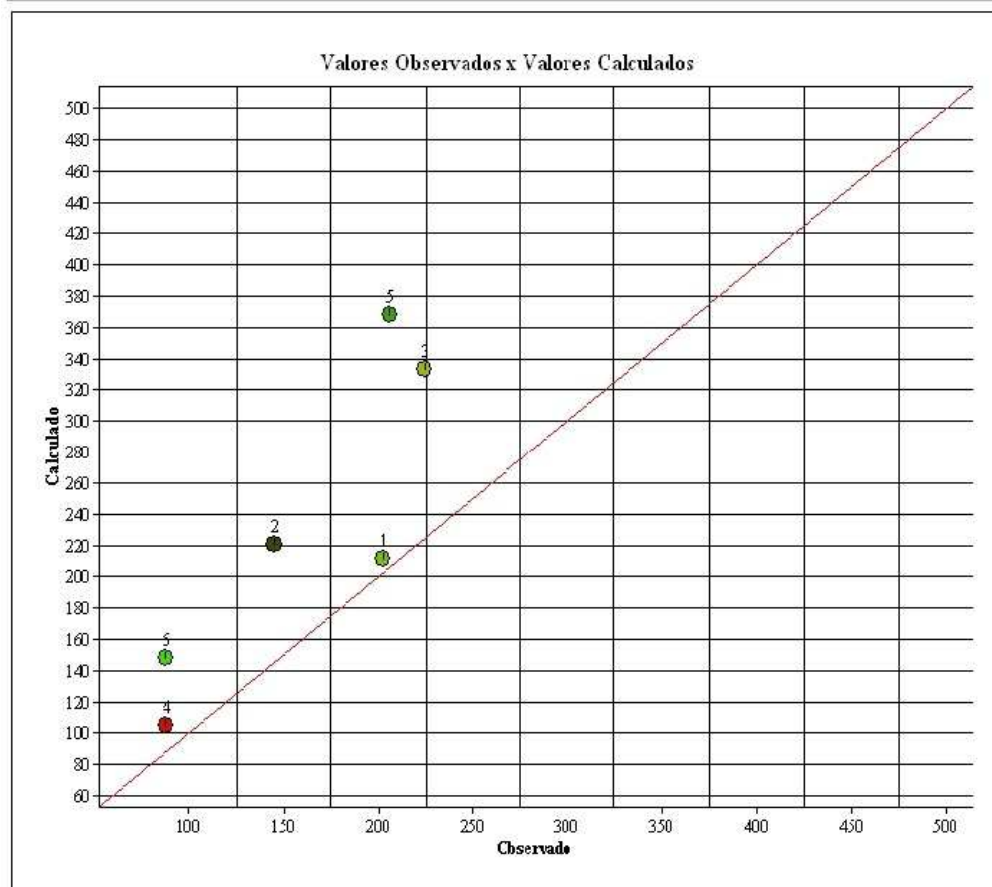
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda dos Ipês ,s/nº	202,50	211,56	1,0447	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Estrada Municipal ,s/nº	145,02	220,83	1,5227	1,0034
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Bunjiro Nakao ,s/nº	224,69	333,56	1,4846	1,0020
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Bem Te Vi ,s/nº	88,03	105,24	1,1955	1,0019
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Planalto ,s/nº	205,92	367,79	1,7861	1,0037
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua São Pedro ,s/nº	88,00	148,37	1,6860	1,0075

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	202,50	211,56
2	145,02	220,83
3	224,69	333,56
4	88,03	105,24
5	205,92	367,79
6	88,00	148,37

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Alameda dos Gerânios 20 Barro Rio do Una IBIUNA - SP

Data : 03/08/2018

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Modalidade : Venda

Área m² : 400,00



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 159,03

Desvio Padrão : 61,13

- 30% : 111,32

+ 30% : 206,74

Coefficiente de Variação : 38,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 231,22

Desvio Padrão : 102,33

- 30% : 161,86

+ 30% : 300,59

Coefficiente de Variação : 44,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	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 as carac dos dos dados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a as carac dos dos dados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a carac dos dados ref aos <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\$): 231,22

TESTADA: -0,0300

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 169,56

INTERVALO MÁXIMO : 292,88

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 188,16

INTERVALO MÁXIMO : 261,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

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 = 400,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 231,22/m²;

Fp = 12,50 m;

Pe = 32,00 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 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 m².

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: 1,02773;

Fator de Área: 1,00;

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:

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

$$VT = R\$ 231,22 /m^2 \times 400,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,02773 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 89.992,51$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 90.000,00}$$

(Noventa mil reais)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

Valor Unitário Adotado: 1,7762 x R8-N;

$$V_u = 1,7762 \times R\$ 1.356,94/m^2 = R\$ 2.410,18/m^2;$$

Área Construída: 399,00 m²;

Idade Estimada: 15 anos.

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

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 399,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 2.410,18/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 15 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

K = 0,709.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 399,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.410,18/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,709 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{\underline{VB = \text{R\$ } 737.786,95}}$$

**(Setecentos e trinta e sete mil, setecentos e oitenta e seis reais e
noventa e cinco centavos)**

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 89.992,51 + R\$ 737.786,95$$

$$VI = R\$ 827.779,46$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 828.000,00}$$

(Oitocentos e vinte e oito mil reais)

IMÓVEL B:

**Estrada Bunjiro Nakao, Km 735, Barro Rio do Una, Cidade de Ibiúna,
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 857, no Primeiro CRI de
Ibiúna.**

V - VISTORIA

5.1 - LOCAL

5.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Estrada Bunjiro Nakao, Km 735, Barro Rio do Una.**

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





5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona Predominantemente Residencial

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 40.99991-99-99-2051-00-000-1

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

PREFEITURA DA ESTANCIA TURISTICA DE IBIUNA

(Página: 1 / 1)

Usuário: gabriela
Data: 06/08/2018 15:53
Sistema CECAM
Exercício: 2018

Ficha Cadastral - Ficha Cadastral - COMPLETA - [Exercício : 2018]

IBIUNA

Usuário: gabriela

Imovel: 23465 Inscrição Imóvel : 40.99991.99.99.2051.00.000
Inscrição Anterior:

Endereço : 12103 - Rua - BAIRRO DO RIO DE UNA Nr.
Andar : Apto :
Complemento :
Bairro : RIO DE UNA
Quadra/Lote(Piscal) : QUADRA 99 / 2051 CEP : 18150-000
Loteamento : 103 - B° RIO DE UNA
Quadra/Lote (Loteamento) : F / NULL
Zoneamento : /
N° Total Sub-Lotes:

Proprietário : 28128 - VIACAO CIDADE DE IBIUNA LTDA
CNPJ/CPF : 02434919000119 RG : 345.030.825.119
Endereço : RUA Nr.S/N
Andar : Apto :
Complemento : CAIXA POSTAL 258
Bairro : CEP : 18150-000
UF: SP Cidade : IBIUNA Telefone :
Email:

Compromissário(s) :

Co-Proprietário(s) :

Co-Compromissário(s) :

End. Entrega : RUA - Nr. S/N
Andar : Apto :
Complemento : CAIXA POSTAL 258
Bairro : CEP : 18150-000
UF: SP Cidade : IBIUNA

Dados do Terreno
Area Terreno : 11.924,89
Fração Area Comum Terreno: 0,00
Valor M2 Terreno : 9,48
Valor Venal Territ. : 37.644,97
Coeficiente VVT : 1,00
Fração Ideal : 0,00
Fator Caract. Terreno : 1,0000
Fator Gleba : 0,7350
Fator Testada : 0,4472
Zona : 6 Zona 6
Setor : 1 - SETOR 1
METROS

Dados da Edificação Principal
Area Construida : 1.860,42
Fração Area Comum Constr.: 0,00
Valor M2 Construido : 411,44
Valor Venal Edific. : 765.451,20
Coeficiente VVE : 1,00
Ano Construção : 0
Area Total Construida : 1.860,42
Fator Obsolescencia : 0,0000
Categoria :
Edificação Secundaria :
Classe : 2 - DE 72,01 A 150,00
Pontuação :
Fator Caract. Construção : 1,0000

Tipo Construção : 5 - CASA-LUXO
Tipo Cobrança : 1 - Calculo IPTU/TAXAS

Informações Adicionais

Testada Principal : 10,00
Testada 2 : 0,00
Testada 3 : 0,00
Testada 4 : 0,00
Testada 5 : 0,00

Zona1 : 6,00
Zona2 :
Zona3 :
Zona4 :
Zona5 :

Campos Auxiliares (Descrição e Valor)

Registro Número :
Matrícula : Cartório :

TAXAS COBRADAS

Taxa de Expediente -> 26,91
Alíquota : 1,00
Valor Venal Imovel : 803.096,17
Valor Imposto : 8.030,96
Valor Taxas : 26,91
Área Excedente : 0,00
Área Remanescente : 0,00
Área Dependencias : 0,00

Valor Imposto/Taxa : 8.057,87
Imposto Parcelas : 892,40
Parcela Única : 7.656,33
Taxas Parcelas : 2,99
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:

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

5.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, 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 Predominantemente Residencial, que compreende as áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano, permitindo loteamentos de densidade média próxima a 300hab/ha, conforme indicadas do Mapa do Macrozoneamento.

5.2 - DO IMÓVEL

5.2.1.1 - 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, segundo a "Av. 15/857":

Av. 15/857. Ibiúna, 09 de Setembro de 2.002. Procedo a esta averbação, para ficar constando que por Mandado Judicial expedido em 01 de agosto de 2.002, pela 2ª Vara Cível da comarca de Ibiúna, Estado de São Paulo, suscrito pela MMª Juíza de Direito, Exma. Sra. Dra. Fernanda Teixeira Salviano da Rocha, expedido dos autos de Retificação de Registro Imobiliário, feito n.º 199/98, em que figura como requerente o proprietário, sr. EDENILSON RIBEIRO DA SILVA, brasileiro, solteiro, estudante, nascido aos 21/12/78, portador do RG. n.º 29.868.961.3, e inscrito no CPF/MF sob n.º 203.337.338.00, com endereço na Rua Otavio Rosa n.º 131-Ibiúna.SP, conforme sentença proferida pela mesma Magistrada, datada de 24 de Junho de 2.002, a qual transitou em julgado aos 31 de julho de 2.002, foi determinado a retificação desta matrícula, a fim de ficar constando que o imóvel dela objeto tem na realidade a área de 11.924,89 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações:- Começa no marco "1", cravado no Km. 73,5 da Rodovia Bunjiro Nakao, lado direito de quem vai de Piedade a Ibiúna; deste ponto segue confrontando com a propriedade de Batista Atui Neto e s/m Jacira Ribeiro Atui no azimute $AZ = 176^{\circ}23'22''$ até encontrar numa distância $D = 131,01$ metros o marco "2"; desse ponto deflete á direita e segue confrontando com a propriedade de Hugo Gabriel Vieira Ribeiro e s/m Maria Aparecida Vieira Ribeiro, Jose Vieira Ribeiro e Maria Rosa Vieira Ribeiro e João Jacy Ribeiro no azimute $AZ = 278^{\circ}56'10''$ até encontrar numa distância $D = 34,15$ metros o marco "3"; desse ponto ainda confrontando com Hugo Gabriel Vieira Ribeiro e s/m Maria Aparecida Vieira Ribeiro, Jose Vieira Ribeiro e Maria Rosa Vieira Ribeiro e João Jacy Ribeiro, segue no azimute $AZ = 262^{\circ}18'23''$ até encontrar numa distância $D = 39,09$ metros o marco "4"; desse ponto ainda confrontando com Hugo Gabriel Vieira Ribeiro, s/m Maria Aparecida Vieira Ribeiro, Jose Vieira Ribeiro e Maria Rosa Vieira Ribeiro e João Jacy Ribeiro, segue no azimute $AZ = 274^{\circ}31'47''$ até encontrar numa distância $D = 7,99$ metros o marco "5"; desse ponto ainda confrontando com Hugo Gabriel Vieira Ribeiro...

ando com Hugo Gabriel Vieira Ribeiro e s/m Maria Aparecida Vieira Ribeiro, Jose Vieira Ribeiro e Maria Rosa Vieira Ribeiro e João Jacy Ribeiro, segue no azimute $AZ = 286^{\circ}56'16''$ até encontrar numa distância $D = 23,63$ metros o marco "6"; desse ponto deflete á direita e segue confrontando com propriedade de Lázaro Ciro Silva e s/m Adelaide Nanni Silva, no azimute $AZ = 357^{\circ}29'05''$ até encontrar numa distância $D = 88,54$ metros o marco (continuação na ficha n.º 05).

MOVEL (CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º 04)

7", desse ponto ainda confrontando com Lázaro Ciro Silva e s/m Adelaide Nanni Silva segue no azimute $AZ = 358^{\circ}47'51''$ até encontrar numa distância $D = 13,82$ metros o marco "8", desse ponto deflete á direita e segue confrontando com a Rodovia Bunjiro Nakao no azimute $AZ = 78^{\circ}04'59''$ até encontrar numa distância $D = 101,16$ metros o marco 1, ponto inicial da presente descrição encerrando a área de 11.924,89 Mts.2. O Escrevente Autorizado, (ADOLFO CESAR DE SOUZA), á escreveu e subscrevi.
Emots. R\$ 6,93 - Estado. R\$ 2,21 - Apos. R\$ 1,38 - Total. R\$ 10,52
(Prenotação/Microfilme n.º 56.373 - Lº 1-G - 26/08/2002/141)

Área Total: 11.924,89 m².

Parte do imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna, matriculado sob nº 857.

5.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre as matrículas acima descritas encontram-se edificados 6 (seis) galpões e 1(um) sobrado uma com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 1.912,00 m².

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:

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.**

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA.

FOTO 05



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



VISTA DO RECUO PARA ESTACIONAMENTO DE CLIENTES.

FOTO 06



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



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

FOTO 07



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



VISTA DA PORTARIA.

FOTO 08



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



VISTA DA ÁREA DA GERÊNCIA.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

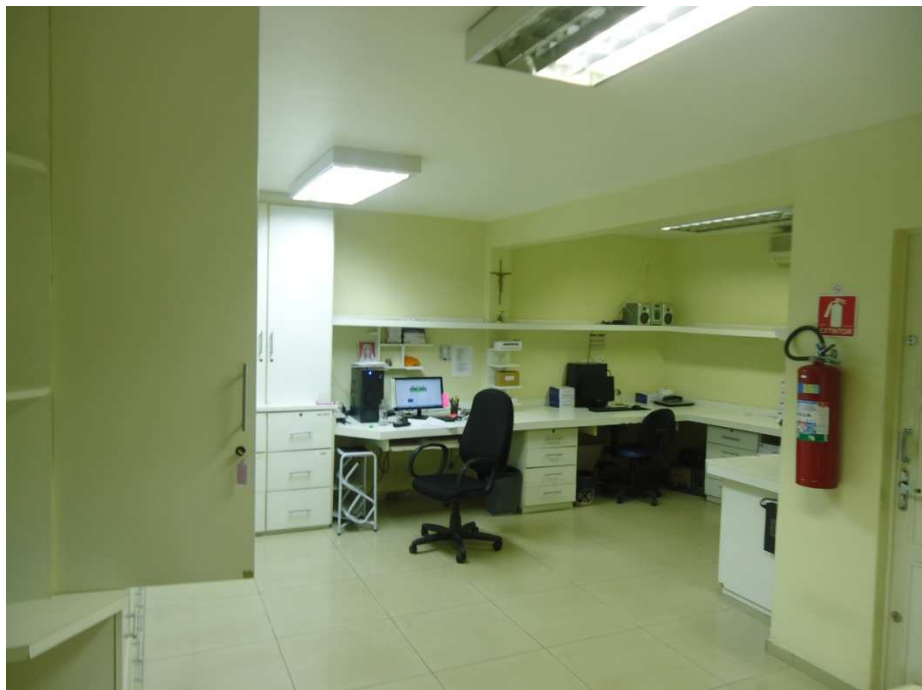
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 10



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

3



VISTA DA OFICINA DE REPAROS.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre bloco.

TELHADO: Aço.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 12



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



VISTA DA ÁREA AUXILIAR DE SERVIÇO.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS

CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: PVC.

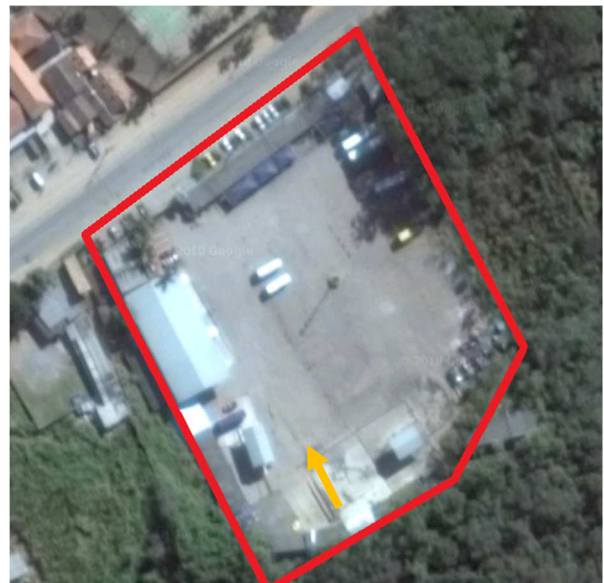
PORTA(S): Aço com vidro.
Giro de 1 folha
(dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Corredixa.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 14



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



VISTA DAS BOMBAS DE COMBUSTÍVEL.

FOTO 15

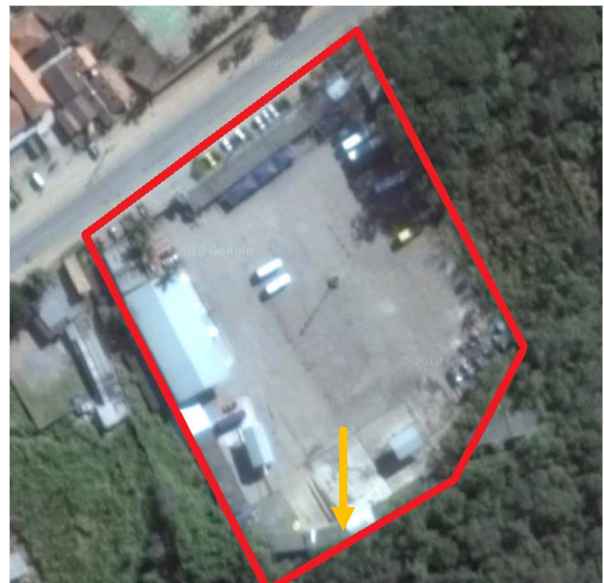


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA CHURRASQUEIRA PARA FUNCIONÁRIOS.

FOTO 16



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 17



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



VISTA DO VESTIÁRIO PARA FUNCIONÁRIOS.

FOTO 18



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



VISTA DA ÁREA DE LAVAGEM.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS

CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TELHADO: Fibrocimento.



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



VISTA DO REFEITÓRIO.

FOTO 20



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



VISTA DO BANHEIRO PARA FUNCIONÁRIOS.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS

CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: PVC.

Aço com vidro.

PORTA(S): Giro de 1 folha

(dobradiças).

JANELA(S): Bloco vazado (vidro).
Folha fixa.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 22



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



VISTA DO ESTACIONAMENTO.

FOTO 23



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



VISTA DO DEPÓSITO DE MERCADORIAS.

FOTO 24



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



VISTA DA ÁREA OPERACIONAL.

FOTO 25



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



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO EXTERNA.

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS

CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: PVC.

Aço com vidro.

PORTA(S): Giro de 1 folha
(dobradiças).

JANELA(S): Bloco vazado (vidro).
Folha fixa.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 27



VISTA DO PÁTIO DE MANOBRA DE VEÍCULOS.

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:

$$qmf = R\$ 163,75/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 163,75/m² (cento e sessenta e três reais e setenta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Alameda dos Ipês		NÚMERO : s/nº			
COMP.: Ref.: 44928	BAIRRO : Centro	CIDADE : IBIUNA - SP			
CEP :	UF : 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:	800,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,40	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\$) : 180.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor		
CONTATO : Sra. Magali	TELEFONE : (15)-47311962	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,29	VALOR UNITÁRIO : 202,50
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 136,09
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6721
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9982
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Estrada Municipal		NÚMERO : s/nº			
COMP.: Ref.: 9c01c6	BAIRRO : Centro	CIDADE : IBIUNA - SP			
CEP :	UF : 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:	1.055,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	52,75
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,35	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\$) : 170.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Corretor	
CONTATO :	Sr. Albino	TELEFONE : (15)-971490733
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,26	VALOR UNITÁRIO : 145,02
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 163,45
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1271
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,43		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rodovia Bujiro Nakao			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: 27160	BAIRRO : Centro		CIDADE : IBIUNA - SP		
CEP :	UF : 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:	1.200,00	TESTADA - (cf) m	8,55	PROF. EQUIV. (Pe):	140,35
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	300,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples (+)	CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. PADRÃO:	0,960	IDADE REAL : 20 anos	COEF.DE DEPRECIÇÃO (k):	0,807	CUSTO BASE (R\$):1.356,94
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	315.374,57	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,33	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 :	Corretor				
CONTATO :	Sra. Magali			TELEFONE : (15)-47131962	
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,25
TESTADA Cf :	0,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,25	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 224,69
		HOMOGENEIZAÇÃO : 244,24
		VARIAÇÃO : 1,0870
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bem Te Vi NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: TE0204 BAIRRO : Centro CIDADE : IBIUNA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,438 CUSTO BASE (R\$):1.356,94
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 94.927,94 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,22 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Marcelo TELEFONE : (15)-33468664
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,18 VALOR UNITÁRIO :	88,03
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	67,38
PROFUNDIDADE Cp :	0,04 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,7652
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9968
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2017			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Planalto			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: Zap1307958	BAIRRO : Centro		CIDADE : IBIUNA - SP		
CEP :	UF : 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:	9.222,00	TESTADA - (cf) m	50,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	184,44
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.110.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor		
CONTATO : Sr. Gustavo	TELEFONE : (15)-38492228	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,03
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 205,92
		HOMOGENEIZAÇÃO : 260,37
		VARIAÇÃO : 1,2644
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua São Pedro		NÚMERO : s/nº			
COMP.: Ref.: terrenofaustão	BAIRRO : Centro	CIDADE : IBIUNA - SP			
CEP :	UF : 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:	1.890,00	TESTADA - (cf) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	94,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos mais de 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
S E M C O N S T R U Ç Ã O					

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,26	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\$) : 184.806,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor		
CONTATO : Sr. Ortega		TELEFONE : (15)-951788301
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,21	VALOR UNITÁRIO : 88,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 110,89
PROFUNDIDADE Cp :	0,08	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2601
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0024
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,43		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Ibiuna - Bairro Rio do Una

DATA: 03/08/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

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

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	101,16
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

<input checked="" type="checkbox"/> FA	1,00	Terreno
Fator Área		

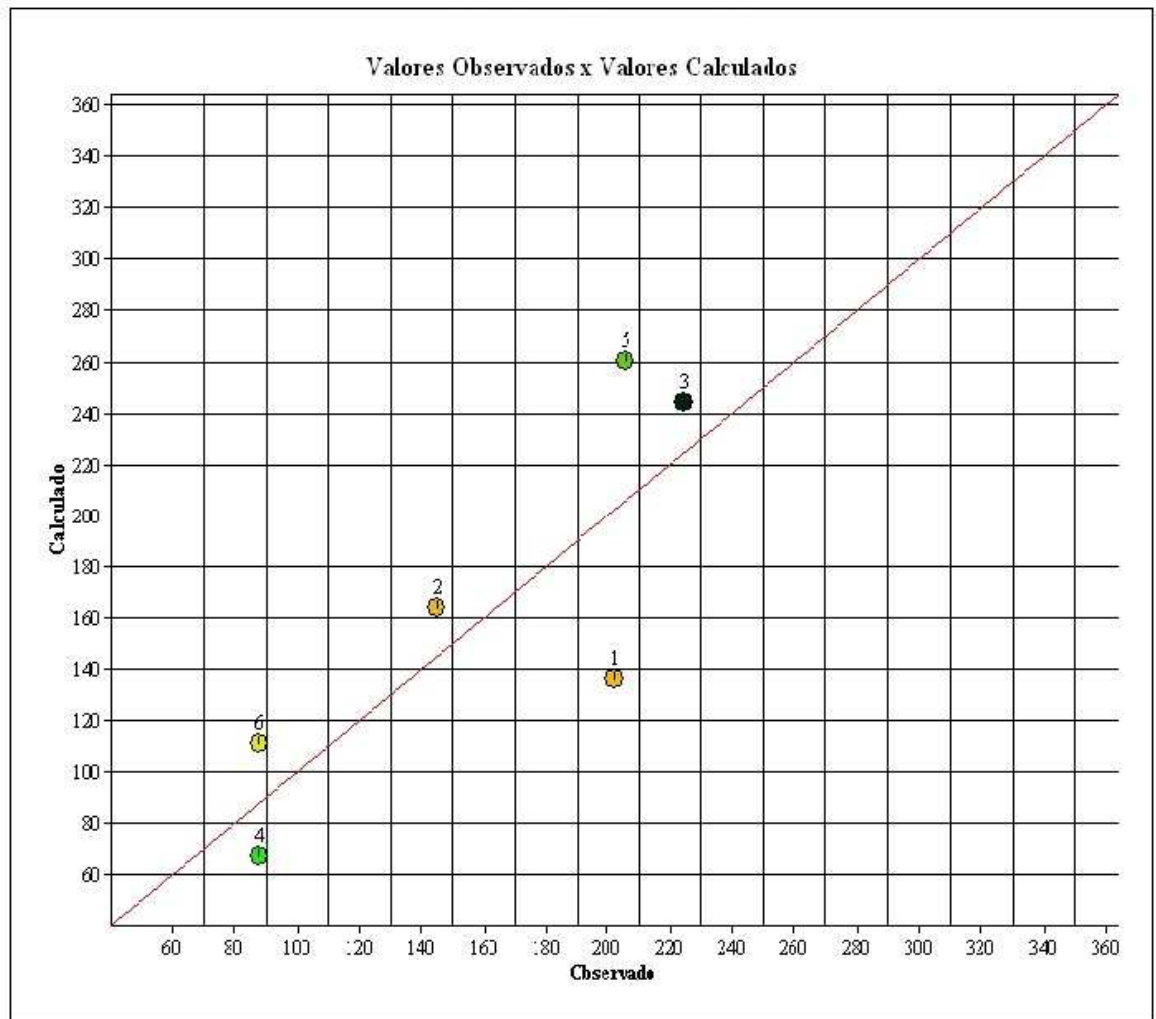
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda dos Ipês ,s/n°	202,50	136,09	0,6721	0,9982
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Estrada Municipal ,s/n°	145,02	163,45	1,1271	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Bujiro Nakao ,s/n°	224,69	244,24	1,0870	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Bem Te Vi ,s/n°	88,03	67,36	0,7652	0,9968
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Planalto ,s/n°	205,92	260,37	1,2644	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua São Pedro ,s/n°	88,00	110,89	1,2601	1,0024

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	202,50	136,09
2	145,02	163,45
3	224,69	244,24
4	88,03	67,36
5	205,92	260,37
6	88,00	110,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Estrada Bujito Nakao km 735 Rio do Una IBIUNA - SP Data : 03/08/2018
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 11.924,84 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 159,03
 Desvio Padrão : 61,13
 - 30% : 111,32
 + 30% : 206,74

Coefficiente de Variação : 38,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 163,75
 Desvio Padrão : 75,72
 - 30% : 114,62
 + 30% : 212,87

Coefficiente de Variação : 46,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	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 as caract dos dos dados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ 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\$): 163,75

TESTADA: 0,1000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,1600

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 118,12

INTERVALO MÁXIMO : 209,38

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 116,93

INTERVALO MÁXIMO : 190,59

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;

$A_t = 11.924,89 \text{ m}^2$;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 163,75 / m^2 ;

$F_p = 101,16 \text{ m}$;

$P_e = 117,88 \text{ m}$;

$F_r = 15,00 \text{ m}$ (testada de referência);

$P_{\text{min}} = 30,00 \text{ m}$ (profundidade mínima);

$P_{\text{max}} = 60,00 \text{ m}$ (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,15;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = $600,00 \text{ m}^2$;

Área Mínima = $400,00 \text{ m}^2$;

Área Máxima = $1.000,00 \text{ m}^2$.

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: 1,00000;

Fator de Profundidade: 1,00000;

Fator de Área: 1,00000;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00000.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 163,75 /m^2 \times 11.924,89 m^2 / \{1 + [(1,00000 - 1) + (1,00000 - 1) + (1,00000 - 1) + (1,00000 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 1.952.700,74}$$

(Hum milhão, novecentos e cinquenta e dois mil, setecentos reais e setenta e quatro centavos)

6.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DOS GALPÕES

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

Valor Unitário Adotado: 0,7257 x R8-N;

$$V_u = 0,7257 \times R\$ 1.356,94/m^2 = R\$ 984,78/m^2;$$

Área Construída: 1.674,00 m²;

Idade Estimada: 15 anos.

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

$$VB_1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₁ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 1.674,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 984,78/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 15 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,685.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 1.674,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 984,78/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,685 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = \text{R\$ } 1.233.097,05}$$

(Hum milhão, duzentos e trinta e três mil, noventa e sete reais e cinco centavos)

6.4 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO SOBRADO

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

Valor Unitário Adotado: 0,7257 x R8-N;

$$V_u = 0,7257 \times R\$ 1.356,94/m^2 = R\$ 984,78/m^2;$$

Área Construída: 238,00 m²;

Idade Estimada: 15 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:

$$VB_2 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₂ = Valor da benfeitoria;

$A = \text{área construída} = 238,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 984,78/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 15 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,685.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 238,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 984,78/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,685 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = \text{R\$ } 175.314,87}$$

(Cento e setenta e cinco mil, trezentos e quatorze reais e oitenta e sete centavos)

6.5 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB_1 + VB_2$$

$$VI = R\$ 1.952.700,74 + R\$ 1.233.097,05 + R\$ 175.314,87$$

$$VI = R\$ 3.361.112,66$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 3.361.112,00}$$

(Três milhões, trezentos e sessenta e um mil, cento e doze reais)

VII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DE VIAÇÃO CIDADE DE IBIÚNA LTDA.**, em curso na **1a. VARA CÍVEL - COMARCA DE IBIÚNA - SP, AUTOS N° 0002766-69.2015.8.26.0238**, são de:

VALOR DO IMÓVEL A

Alameda dos Gerânios, Barro Rio do Una, Cidade de Ibiúna, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 13.253, no Primeiro CRI de Ibiúna.

R\$ 828.000,00

(Oitocentos e vinte e oito mil reais)

Agosto / 2.018

VALOR DO IMÓVEL B

Estrada Bunjiro Nakao, Km 735, Barro Rio do Una, Cidade de Ibiúna, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 857, no Primeiro CRI de Ibiúna.

R\$ 3.361.112,00

(Três milhões, trezentos e sessenta e um mil, cento e doze reais)

Agosto / 2.018

VIII - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 104 (cento e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Ibiúna, 06 de Agosto de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 4069364365