

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

**AUTOS Nº 0005930-94.1996.8.26.0048 (0832/96)**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA FALÊNCIA DE PRODUTOS  
ALIMENTÍCIOS ESTÂNCIA DE ATIBAIA LTDA.**, requerida por **IMPÉRIO  
COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, dando por terminados seus  
estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no  
seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme  
resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua Luigia Graziani Tebecherani**,  
**nº 60, Jardim Residencial Santa Luzia, Cidade de Atibaia, Estado de São  
Paulo, matriculado sob nº 80.746, no Primeiro CRI de Atibaia.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Atibaia, 09 de Maio de 2.018.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

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

**RESUMO**

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 1.874.000,00**

**(Hum milhão, oitocentos e setenta e quatro mil reais)**

**Maio / 2.018**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Luigia Graziani Tebecherani,  
nº 60, Jardim Residencial Santa Luzia, Cidade de Atibaia, Estado de São  
Paulo, matriculado sob nº 80.746, no Primeiro CRI de Atibaia.**

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

**I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 1959 e 3813, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS ESTÂNCIA DE ATIBAIA LTDA.**, requerida por **IMPÉRIO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, em curso na **1ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE ATIBAIA - SP, AUTOS Nº 0005930-94.1996.8.26.0048 (0832/96)**:

**Rua Luigia Graziani Tebecherani, nº 60, Jardim Residencial Santa Luzia, Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 80.746, no Primeiro CRI de Atibaia.**

## II - VISTORIA

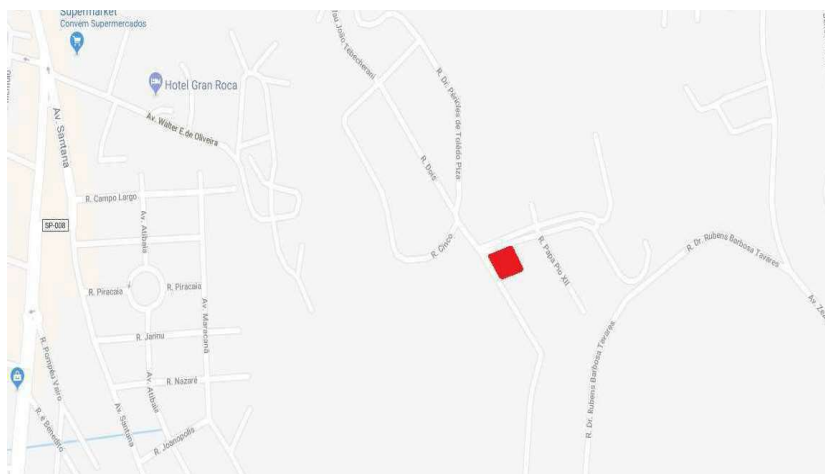
Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na **Rua Luigia Graziani Tebecherani, nº 60, Jardim Residencial Santa Luzia, Cidade de Atibaia - SP**, o signatário constatou que o proprietário não se encontrava no imóvel. Desta forma, a avaliação procedeu-se com base no item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

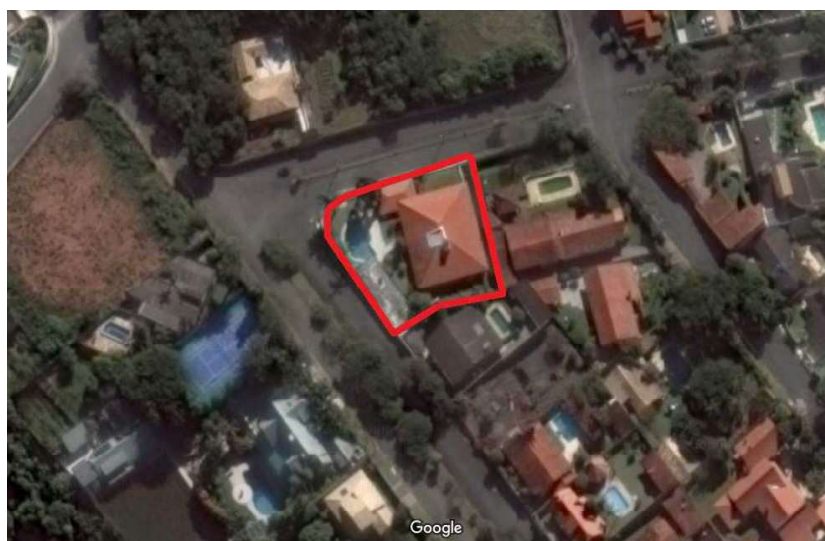
O imóvel em questão situa-se na **Rua Luigia Graziani Tebecherani, nº 60**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Papa Pio XII, Rua Doutor Rubens Barbosa Tavares e Alameda Nicolau João Tebecherani**.

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



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





**2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL**

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


**ZONA:** Exclusivamente Residencial 2 - (ZR2)

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 01.002.022.00-0095611

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

---

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

 <p><b>PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA</b></p>					
<p><b>CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL</b></p> <p><b>Nº: 10398/2018</b></p>					
<b>SITUAÇÃO CADASTRAL</b>					
Inscrição:	01.002.022.00-0005611				
Proprietário:	NT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA				
Compromissário:	ATALICIO GOMES NOGUEIRA				
Endereço:	AVN LUIGIA GRAZIANI TEBECHERANI 60				
Complemento:					
Lote:	02	Quadra:	03	Testada Principal:	20,00
Bairro:	JARDIM RES SANTA LUIZA	Cidade:	ATIBAIA		
Loteamento:	JARDIM RESIDENCIAL SANTA LUIZA	CEP:	0	UF:	SP
<b>VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2018</b>					
Área do Terreno:	800,00	Terreno:	R\$ 320.000,00		
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$ 0,00		
Área Construída:		Construção:			
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$ 0,00		
Terrero Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00		
Área Global:	800,00	Valor Venal Total:	R\$ 320.000,00		
<p>A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(s) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2018 para o imóvel em questão, ressalvando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.</p>					
<p>Certidão Emitida às 09:43:02 horas do dia 07/05/2018 (hora e data de Brasília).</p> <p>Código de controle da certidão: CVVC1BAD3B6B4E0FCEE63CE6B1E659FB966</p>					
<p>A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção</p> <p><b>Certidão Emitida Gratuitamente</b></p> <p>--- Validade 60 dias ---</p>					

### 2.1.3 - 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.

---

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

#### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

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

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

#### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se Zona Exclusivamente Residencial 2, com áreas de ocupação horizontal, com predominância de casas e de comércio ou prestação de serviços populares, as restrições de uso e ocupação de solo dessa Zona serão descritos a seguir:

Município da Estância de Atibaia – CÓDIGO DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE  
Anexo 09 – RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Zonas	Índice: Urbanísticos			Lote Mínimo		Recuos Mínimos (m)			Taxa de Permeabilidade (Tp) (%)	Altura Máxima (m) (1)
	To (%)	Io	Ie	Área (m²)	Frente (m)	Frente	Lado(s)	Fundo		
ZR1	50	1,10	2,00	600,00	15,00	6,00	2,00 (2)	8,00 (3)	35	-
ZR2(21)	60	1,30	2,00	360,00	12,00	5,00 (19)	1,50 (4)	5,00 (5)	25	-
ZR3	70	1,50	2,80	175,00	7,00	4,00 (19)	1,50 (6)	2,00 (7)	15	-
ZR4	80	2,00	4,00	125,00	5,00	4,00 (19)	1,50 (6)	2,00 (7)	10	-
ZM1	70	2,10	2,80	500,00	10,00	5,00 (19)	1,50 (6)	4,00 (8)	10	-
ZM2	80	2,40	3,20	250,00	10,00	4,00 (19)	1,50 (6)	3,50 (8)	10	-
ZM3	90	2,70	3,60	250,00	10,00	4,00 (19)	1,50 (6)	3,00 (8)	5	-
EE1	40	2,00	5,00	2.000,00 (10)	40,00	10,00(9)	4,00 (11)	10	25	-
EE2	40	2,00	5,00	5.000,00 (10)	60,00	10,00(9)	4,00 (11)	10	30	-
ZE1	80 (12)	2,80 (12)	4,00 (12)	125,00 (12)	5,00 (12)	4,00 (2)	1,50 (6) (12)	2,00 (12)	10	(13)
ZE2	45 (14)	6,00 (14)	15,00 (14)	4.000,00(14)	30,00 (14)	7,00(14)	1,50 (14)	8,00 (14)	30 (14)	(13)
ZE3	40	1,00	2,50	800,00	25,00	7,00 (9)	1,50 (11)	9,00 (15)	40	-
ZE4	40	2,00	5,00	1.000,00	20,00	6,00 (9)	3,00 (2)	8,00 (16)	50	-
ZE4	(17)	(17)	(17)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	50	(17)

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

**2.2 - DO IMÓVEL****2.2.1 - TERRENO**

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando está matriculado sob nº 80.746, e possui as seguintes dimensões:

Frente: 24,00 m;

Fundos: 24,00 m;

Lateral Esquerda: 36,46 m;

Lateral Direita: 36,46 m;

Área: 875,00 m<sup>2</sup>.

O terreno do imóvel avaliando está matriculado sob nº 70.735, e possui as seguintes dimensões:

Frente: 24,00 m;

Fundos: 24,00 m;

Lateral Esquerda: 36,46 m;

Lateral Direita: 36,46 m;

Área: 875,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando é indivisível e possui área total de:

**Área total: 1.750,00 m<sup>2</sup>.**

**2.2.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 702,21 m<sup>2</sup>.

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

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

**Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando**

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

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

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

*a) Descrição interna;*

*b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*

*c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

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



**FOTO 01**

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

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

**FOTO 02**



**VISTA DA OUTRA VIA.**

---

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

**FOTO 03**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

---

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

**FOTO 04****VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.**

---

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

**FOTO 05**



**VISTA DAS CONSTRUÇÕES ERGIDAS SOBRE O TERRENO.**

---

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

<b>III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO</b>
-------------------------------------

**3.1 - 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

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

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

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

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



ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade				Exponente do Fator de Ajuste "p"	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m)	Observações gerais
	Referência	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	Exponente do Fator de Ajuste "p"						
	F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>	P <sub>ma</sub>	Exponente do Fator de Ajuste "p"	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>				
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
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.
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	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 Incorporações Padrão Alto	16	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1*)	

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



ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquinas			Área		Observações gerais		
	Referências		Expoente do Fator Frente "q"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Coef. de área	C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )				
	F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>mi</sub>								Prof. Máxima P <sub>ma</sub>			
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.				
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500					
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000					
8ª Zona Comercial Padrão Médio													
9ª Zona Comercial Padrão Alto													
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área				
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000					

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

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:

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

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.

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

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

### 3.2 - 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:

---

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

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	

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



**B) Depreciação pelo obsolescimento 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

---

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

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

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

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	0987	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

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

### 3.3 - 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.

**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:

$$qmf = R\$ 451,68/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 451,68/m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e um reais e sessenta e oito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

---

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2018		
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Alameda Doutor Péricles Toledo 12a	NÚMERO : 102		
COMP. : BAIRRO : Vila Gardenia	CIDADE : ATIBAIA - SP		
CEP : UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 660,00	TESTADA - (ct) m: 20,00	PROF. EQUIV. (Pe): 33,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: em aclive até 5%			
CONSISTÊNCIA: seca			
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,13	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\$) : 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : KG Imóveis		
CONTATO : Corretor	TELEFONE : (11)-44110077	
O B S E R V A Ç Ã O :		

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,12	VALOR UNITÁRIO : 436,39
TESTADA Cf : -0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 390,70
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8954
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2018		
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Alameda Joviano Alvim	NÚMERO : 274		
COMP. :	BAIRRO : Vila Gardenia	CIDADE : ATIBAIA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 565,00	TESTADA - (ct) m 12,00	PROF. EQUIV. (Pe): 47,08	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: calçada para os fundos até 5%			
CONSISTÊNCIA: seca			
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,15	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA : KG Imóveis			
CONTATO : Corretor	TELEFONE : (11)-44110077		
O B S E R V A Ç Ã O :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,13	VALOR UNITÁRIO : 446,02
TESTADA Cf :	0,03	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 426,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9562
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,05		

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



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2018	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Alameda Lúgia Graziane Tebecherani		NÚMERO : 31	
COMP. :	BAIRRO : Jardim São Nicolau	CIDADE : ATIBAIA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	4.500,00	TESTADA - (ct) m	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seca	PROF. EQUIV. (Pe) :	90,00
<b>DADOS DA BENEFEITÓRIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa fino	ÁREA CONSTRUIDA :	830,00 M²
COEF. PADRÃO :	2,436	IDADE REAL :	20 anos
VAGAS :	0	COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) :	0,772
VALOR CALCULADO (R\$) :	2.093.108,49	CUSTO BASE (R\$) :	1.340,97
FAVIMENTOS :	0	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	0,89	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	4.200.000,00
MOBILIÁRIA :	JJM Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-44110566
OBSERVAÇÃO :			

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,12
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 374,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 408,60
		VARIAÇÃO : 1,0900
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2018	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Ipeú		NÚMERO : 200	
COMP. Ref. : 695	BAIRRO : Vila Gardenia	CIDADE : ATIBAIA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m² :	660,00	TESTADA - (ct) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
<b>DADOS DA BENEFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR. :	casa superior	ÁREA CONSTRUIDA :	380,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,776	IDADE REAL :	25 anos
VAGAS :	0	COEF.DE DEPRECIACÃO (k) :	0,696
VALOR CALCULADO (R\$) :	629.875,71	CUSTO BASE (R\$) :	1.340,97
PAVIMENTOS :	0	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,13	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :		ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :		ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.000.000,00
MOBILIÁRIA :	Broméia Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Corretor	TELEFONE :	(11)-998492166
OBSERVAÇÃO :			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,12
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 :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 409,28
		HOMOGENEIZAÇÃO : 366,45
		VARIAÇÃO : 0,8954
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2018	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua dos Jacarandá		NÚMERO : 59	
COMP. Ref.: 169-IM172159	BAIRRO : Vila Gardenia	CIDADE : ATIBAIA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 457,00	TESTADA - (ct) m 20,00	PROF. EQUIV. (Pe): 22,85	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seca			
<b>DADOS DA BENEFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUIDA: 343,00	M²
PADRÃO CONSTR: casa superior		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. PADRÃO: 1,776	IDADE REAL: 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,741	CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 605.305,13		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,18	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Lopes One			
CONTATO: Corretor		TELEFONE: (11)-22629988	
OBSERVAÇÃO:			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca: 0,00	FT ADICIONAL 01: -0,15	VALOR UNITÁRIO: 546,38
TESTADA Cf: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 519,63
PROFUNDIDADE Cp: 0,15	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9510
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/05/2018	
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Vitória Régia		NÚMERO : 95	
COMP. Ref.: 1267	BAIRRO : Vila Gardenia	CIDADE : ATIBAIA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	380,00	TESTADA - (ct) m	12,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	31,67
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DA BENEFEITÓRIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	caso fino (+)	ÁREA CONSTRUIDA:	215,00 M²
COEF. PADRÃO:	2,880	CONSERVAÇÃO:	c - regular
IDADE REAL:	5 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,945
VAGAS:	0	CUSTO BASE (R\$):	1.340,97
PAVIMENTOS:	0	VALOR CALCULADO (R\$):	784.660,55
		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,21	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.100.000,00
MOBILIÁRIA:	Florida Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	Corretor	TELEFONE:	(11)-34022440
OBSERVAÇÃO:			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,17
TESTADA Cf:	0,03	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: 540,37
		HOMOGENEIZAÇÃO: 464,98
		VARIAÇÃO: 0,8405
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 10/05/2018
SETOR : QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Alameda Joviano Alvim	NÚMERO : 213		
COMP. :	BAIRRO : Vila Gardenia	CIDADE : ATIBAIA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²: 3.500,00	TESTADA - (ct) m 12,00	PROF. EQUIV. (Pe): 291,67	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seca			
<b>DADOS DA BENEFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUIDA: 290,00	M²
PADRÃO CONSTR: casa fino (+)	CONSERVAÇÃO: c - regular		
COEF. PADRÃO: 2,880	IDADE REAL: 3 anos	COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,959	CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 1.074.059,04	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,20	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Teto e Afeto Imóveis			
CONTATO: Sra. Daysa	TELEFONE: (11)-44114501		
OBSERVAÇÃO:			

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floca: 0,00	FT ADICIONAL 01: -0,17	VALOR UNITÁRIO: 464,55
TESTADA Cf: 0,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 585,19
PROFUNDIDADE Cp: 0,39	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,2597
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

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



### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Atibala - Jardim São Nicolau - Alameda Lúlgia Graziane Tebecheran DATA : 10/05/2018

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 checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	48,00
<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

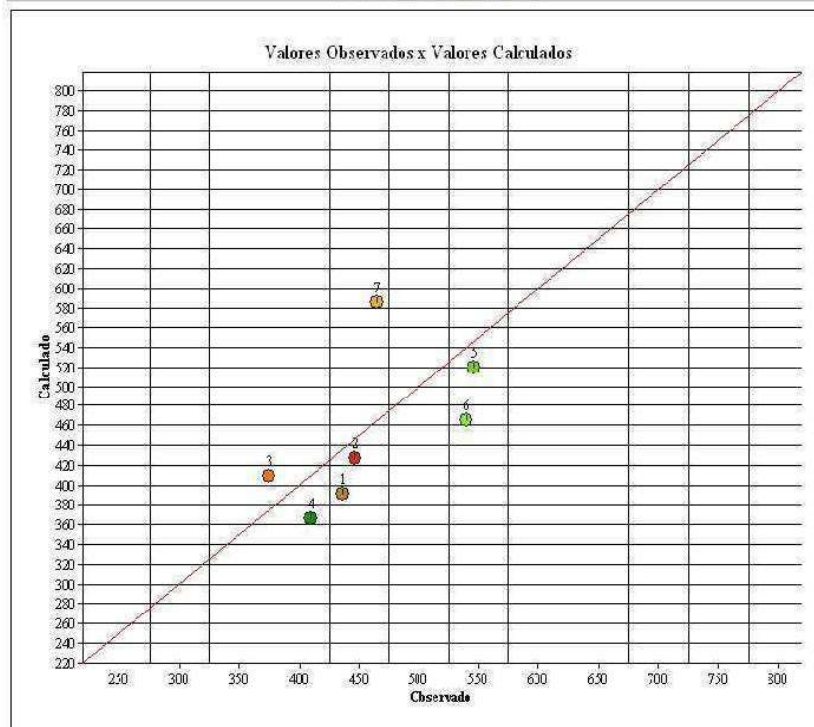
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Doutor Péricles Toledo, 102	436,36	390,70	0,8954	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Alameda Joviana Alvim, 274	446,02	426,50	0,9562	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda Lúlgia Graziane Tebecherani, 31	374,86	408,60	1,0900	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Ipê, 200	409,28	366,45	0,8954	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua dos Jacarandá, 59	546,38	519,63	0,9510	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Vitória Régia, 95	540,37	464,98	0,8605	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Alameda Joviana Alvim, 210	464,55	565,19	1,2297	1,0006

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

**ADERÊNCIA**

Núm.	Observado	Calculado
1	436,36	390,70
2	446,02	426,50
3	374,86	408,60
4	409,28	366,45
5	546,38	519,63
6	540,37	464,98
7	464,55	585,19

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



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

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Alameda Luígia Graziane Tebecherani 60 Jardim Sao Nicolau ATIBAIA - Data : 10/05/2018  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área m² : 1.750,00 Modalidade : Venda



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 459,69  
 Desvio Padrão : 63,92  
 - 30% : 321,78  
 + 30% : 597,60

Coefficiente de Variação : 13,9100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 451,68  
 Desvio Padrão : 77,44  
 - 30% : 316,18  
 + 30% : 587,19

Coefficiente de Variação : 17,1400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 451,68  
 TESTADA: 0,1000 PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000

### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 409,53 INTERVALO MÍNIMO : 466,40  
 INTERVALO MÁXIMO : 493,83 INTERVALO MÁXIMO : 535,94

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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



#### 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 = 1.750,00 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 451,68/m<sup>2</sup>;

Fp = 48,00 m;

Pe = 36,46 m;

Fr = 15,00 m (testada de referência);

Pmin = 30,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 60,00 m (profundidade máxima);

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

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

Área de referência = 600,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 400,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 1000,00 m<sup>2</sup>.

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

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

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:

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

$$VT = R\$ 451,68 /m^2 \times 1750,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 790.440,00}$$

**(Setecentos e noventa mil, quatrocentos e quanta 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;

$$V_u = 1,7762 \times R\$ 1.340,97/m^2 = R\$ 2.381,81/m^2;$$

Área Construída: 702,21 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 30 anos.

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

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

onde:

**V<sub>B</sub> = Valor da benfeitoria;**

$A = \text{área construída} = 702,21 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 2.381,81/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 30 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos  
simples;

$K = 0,560.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 702,21 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.381,81/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,560 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 1.083.801,18}$$

**(Hum milhão, oitenta e três mil, oitocentos e um reais e dezoito centavos)**

**4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 790.440,00 + R\$ 1.083.801,18$$

$$VI = R\$ 1.874.241,18$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 1.874.000,00}$$

**(Hum milhão, oitocentos e setenta e quatro mil reais)**

---

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

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Luigia Graziani Tebecherani, nº 60, Jardim Residencial Santa Luzia, Cidade de Atibaia, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 80.746, no Primeiro CRI de Atibaia**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS ESTÂNCIA DE ATIBAIA LTDA.**, requerida por **IMPÉRIO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, em curso na **1a. VARA CÍVEL - COMARCA DE ATIBAIA - SP, AUTOS Nº 0005930-94.1996.8.26.0048 (0832/96)**, é de:

**VALOR DO IMÓVEL****R\$ 1.874.000,00****(Hum milhão, oitocentos e setenta e quatro mil reais)****Maio / 2.018**

**VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente **LAUDO** de 51 (cinquenta e uma) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, 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 Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Atibaia, 09 de Maio de 2.018.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**