

Walmir Pereira Modotti

32 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

02 MAI 2016

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE OSASCO - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0005377-23.2008.8.26.0405 (0209/2008)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerido por OSIAS ALVES PEZIOLO DA SILVA, em face de ANGELO LINCOLN DELLA GATTA E OUTRO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis situados na: (1) Rua Eugênio Leme, antiga Rua Rio Negro, esquina com a Rua Capitão Manoel Bueno de Oliveira, nº 31, Lote 10 e 11 da Quadra C, Jardim Capuava, Piracaia - São Paulo; e (2) Rua Eugênio Leme, antiga Rua Rio Negro, Lote 12 da Quadra C, Jardim Capuava, Piracaia - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Osasco, 22 de abril de 2016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

405.F000.16.00030547-4 290416 1734 97

~~299~~
x
296
C

Para acessar os autos processuais

2006,

Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes
Assessoria de Tecnologia da Informação
Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

300
297

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 9.835, do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia,
Rua Eugênio Leme, esquina com a Rua Capitão Manoel Bueno de Oliveira, nº 31
Lote 10 e 11 da Quadra C, Jardim Capuava, Piracaia - São Paulo.

R\$ 550.000,00

(quinhentos e cinquenta mil reais)

ABRIL / 2016

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL (1).

Para acessar os autos processuais, acesse o sistema de autuação em: www.tst.jus.br
a
s,
os,
nº
caia,
(a)(s)
RG nº
s) sem
ligações
/2006,

~~32~~
32
299
c

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**, requerido por **OSIAS ALVES PEZIOLO DA SILVA**, em face de **ANGELO LINCOLN DELLA GATTA E OUTRO**:

(1) Área de Terras, medindo 601,60 metros quadrados, situada no Loteamento Jardim Capuava, localizado no Bairro Pouso Alegre, perímetro urbano da cidade e sede da Comarca de Piracaia, do Estado de São Paulo, formadas pelos lotes 10 e 11, da Quadra "C", com as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 11,00 metros, confrontando com a Rua E, hoje, Rua Rio Negro, mais 15,08 metros, pela Rua E, hoje, Rua Rio Negro, e em curva com a Rua D, hoje, Rua Acará, nos fundos mede 19,30 metros, confrontando com os lotes 08 e 09 da mesma quadra; de quem da Rua Rio Negro olha para o imóvel, do lado direito, mede 21,00 metros, confrontando com a Rua D, hoje, Rua Acará, e do lado esquerdo, mede 30,00 metros, confrontando com o lote 12 da mesma quadra, matrícula nº 9.835 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia.

(2) Um lote de terreno de nº 12 da quadra "C" do loteamento denominado "Jardim Capuava", situado no Bairro do Pouso Alegre, deste município e Comarca de Piracaia - SP, com a área total de 315,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: 11,00 metros de frente para a Rua Rio Negro, 10,00 metros nos fundos confrontando com parte do lote 07 e 08; 30,00 metros do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 13, 30,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel confrontando com o lote 11, matrícula nº 5.706 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia.

2006,

Para acessar os autos processuais, acesse
ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
RG nº
(s) sem
rigações

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

300
A

Avaliações e Perícias de Engenharia

(1) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Matrícula nº 9.835, do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia.
Rua Eugênio Leme, esquina com a Rua Capitão Manoel Bueno de Oliveira, nº 31
Lote 10 e 11 da Quadra C, Jardim Capuava, Piracaia - São Paulo.

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel (1), situado na Rua Eugênio Leme, antiga Rua Rio Negro, esquina com a Rua Capitão Manoel Bueno de Oliveira, nº 31, Lote 10 e 11 da Quadra C, Jardim Capuava, Piracaia - São Paulo, fomos recebidos pelo Sr. Pedro, que se identificou como advogado do Requerido, e não permitiu as vistorias internas no mesmo.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Eugênio Leme, antiga Rua Rio Negro, esquina com a Rua Capitão Manoel Bueno de Oliveira, nº 31, Lote 10 e 11 da Quadra C, Jardim Capuava, Piracaia - São Paulo.

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

Para acessar os autos processuais, acesse
a
os,
ros,
o nº
caia,
(a)(s)
RG nº
(s) sem
rigações
/2006,
ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
10/2006

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

301
C

Avaliações e Perícias de Engenharia



Para acessar os autos processuais, acesse o sistema de autosserviço do Poder Judiciário em: www.tst.jus.br

0,

aa

os,

ros,

o nº

esia,

(a)(s)

RG nº

(s) sem

rigações

9/2006,

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

[Handwritten signature]
302

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 03/04



RUA EUGÊNIO LEME, ANTIGA RUA RIO NEGRO,
NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 1.

Para acessar os autos processuais, acesse o sistema
CANCELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o sistema
e,
na
os,
ros,
o nº
caia,
o(a)(s)
RG nº
(s) sem
brigações

9/2006,

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 05/06



RUA CAPITÃO MANOEL BUENO DE OLIVEIRA,
NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 1.

303
✓

Para acessar os autos processuais, acesse o sistema
e,
na
ros,
ros,
o n°
acaia,
o(a)(s)
RG n°
(s) sem
brigações

9/2006.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o sistema processual eletrônico.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

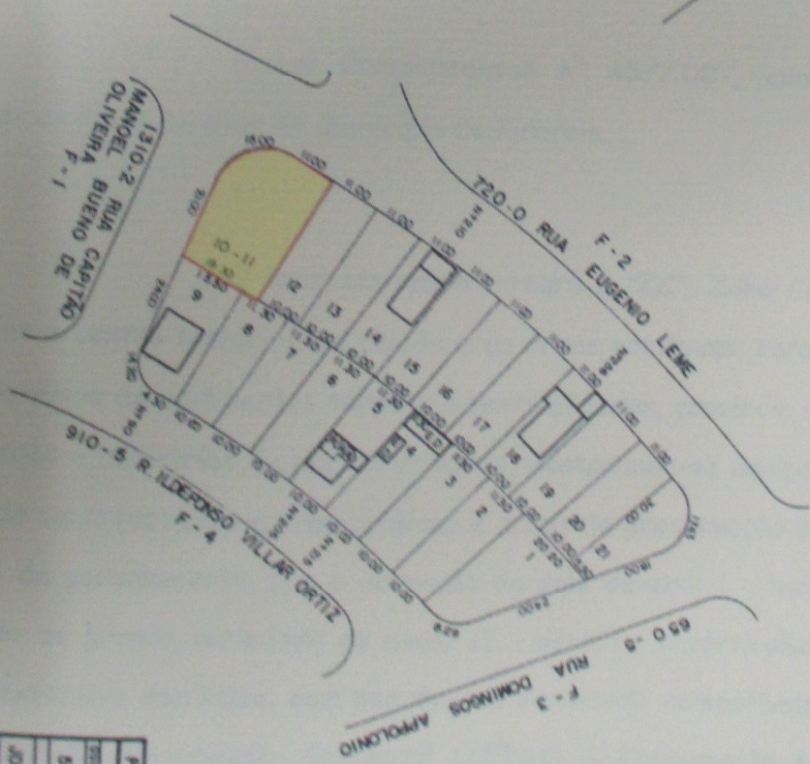
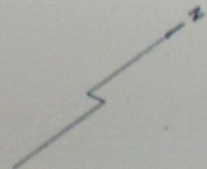
~~304~~
304
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Piracaia - SP, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária:

0030.00.82.0010.00 (área maior)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA			
SECRETARIA DE	SECRETARIA DE	SECRETARIA DE	SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO	TRIBUTOS	TRIBUTOS	TRIBUTOS
58	30	82	
JO. CAPURVA I	C	IL. LOBATO	
ESCALA 1:1000			
ELABORADO POR GE. INSTRUMENTAL LTDA			

9/2006,

~~308~~
X
305
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 45/2.007, consolida das disposições do Plano Diretor do Município de Piracaia.

O local em causa integra a "ZC", Zona Central que compreende o centro histórico da cidade e as áreas contíguas, caracterizada pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico e áreas de preservação ambiental, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo deverá: I - incentivar a manutenção de grande variedade de usos; II - permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, com padrões de densidade compatíveis com os Zoneamentos de Preservação Ambiental (ZEPAs) e Zoneamento Histórico Cultural (ZPHC).

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

Para acessar os autos processuais, acesse o sistema de consulta de processos em formato PDF no endereço eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: www.tjsp.br

o
e,
na
ros,
ros,
o nº
acaia,
o(a)(s)
RG nº
x(s) sem
originações

9/2006,

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Topografia: Active;
Condições no solo e superfície: firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 11,00 m;
Profundidade equivalente: 30,00 m;
Área: 601,60 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificada uma casa térrea com características de uso residencial, com área construída estimada de 295,50 m², conforme constatações efetuadas *in loco*, e idade física estimada de 20 anos, podendo ser classificadas como "1.2.5 - Casa Padrão Médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2002/2006". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.2.5 - Casa Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou germinadas de um dos lados, apresentando alguma

e
o
je.
ma
ros,
tros,
o n°
raçaia,
do(a)(s)
RG n°
o(s) sem
brigações

19/2006.

Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes
Para acessar os autos processuais, acesse o site Imp...

33
x
308
c

Avaliações e Perícias de Engenharia

preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicações de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas, e com alguns circuitos independentes, satisfazendo a distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. Esquadrias: postas lisas de madeira, caixilho de ferro, madeira ou alumínio e janelas com venezianas de madeira ou alumínio de padrão comercial.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:

19/2006,

Para acessar os autos processuais, acesse o site

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
19/2006, 2006 e o código 15000000496W8

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

~~309~~
x
309
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07

RUA EUGÊNIO LEME, ANTIGA RUA RIO NEGRO,
ESQUINA C/ A RUA CAPITÃO MANOEL BUENO DE OLIVEIRA, Nº 31
LOTE 10 E 11 DA QUADRA C, JARDIM CAPUAVA, PIRACAIA - SP



FACHADA DO IMÓVEL.

Para acessar os autos processuais, acesse o site www.trf3.jus.br
...
e
...
gio
...
je,
...
ma
...
tros,
...
etros,
...
b o nº
...
racaia,
...
do(a)(s)
...
2, RG nº
...
do(s) sem
...
obrigações

19/2006,

Walmir
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

~~311~~
311
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11



ASPECTOS DO IMÓVEL

o site http://www...
Para aceitar os autos processuais, acesse o site http://www...
REZENDE LOPES.

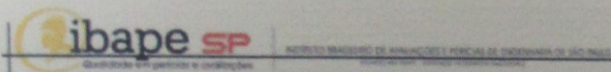
219/2006,

313
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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



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

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			Observações gerais
	Forma e Profundidade			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Múltiplos vezes da esquina	Coef. de Área	Área de referência característico de áreas		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					de Lote (m ²)	Intervalo (m ²)	
Grupo I Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	40	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas de uso residencial incorporação	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	2000	2000 (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 frontes múltiplas.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	1500	600 - 2.500 (5)	(1)* - Para estes grupos, o intervalo especifico varia em um limite superior indefinido.
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo				Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (17)	

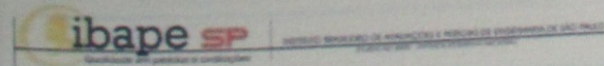


Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			Observações gerais
	Forma e Profundidade			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Múltiplos vezes da esquina	Coef. de Área	Área de referência característico de áreas		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima					de Lote (m ²)	Intervalo (m ²)	
Grupo III Zonas de uso comercial no varejo	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 frontes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	30	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV Zonas comerciais de edifícios	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	3.000	2.000 - 20.000	Análise para uso urbano e influência de localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	11ª Zona Shopping	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	200 - 3.000	

Em todos os casos os parâmetros acima devem ser adaptados.

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>

hoje, mesma metros, sob o nº Piracaiá, 82, RG nº itado(s) sem as obrigações

1.419/2006,

~~314~~
314
c

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } Pmin \leq PE \leq Pmax;$$

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

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

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

dentro dos limites: $Pmax \leq PE \leq 3,0 \cdot Pmax;$

$$CP = (Pmax/3,0 \cdot Pmax) + \{[1 - (Pmax/3,0 \cdot Pmax)] \cdot (Pmax/3,0 \cdot Pmax)^p\}, \text{ para: } PE > 3,0 \cdot Pmax$$

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

~~318~~
315
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

Para acessar os autos processuais, acesse o site pds.jes.br
...
as,
no
ado
ias e
a Rio
, hoje,
mesma
metros,
metros,
sob o nº
e Piracaia,
ncado(a)(s)
8-82, RG nº
itado(s) sem
as obrigações

11.419/2006,

CEP 01020-901

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 138.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

11.519/2006,

~~317~~
317
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

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

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

m
DE
iro,
ras,
o no
stado
idas e
ua Rio
D, hoje,
mesma
0 metros,
0 metros,
l sob o nº
de Piracaiá,
meado(a)(s)
08-82, RG nº
sitado(s) sem
das obrigações

11.419/2006,

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>.
REZENDE LOPEZ.

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$V_u = R\$ 239,82/m^2$$

(duzentos e trinta e nove reais e oitenta e dois centavos por m²)

~~318~~
318

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>

m
DE
iro,
ras,
o no
stado
idas e
ua Rio
D, hoje,
mesma
0 metros,
0 metros,
al sob o n°
de Piracaia,
omeado(a)(s)
08-82, RG n°
sitado(s) sem
das obrigações

11.419/2006,

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 anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

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

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

~~319~~
319
C

em
O DE
ileiro,
erras,
ado no
Estado
edidas e
Rua Rio
a D, hoje,
a mesma
00 metros,
00 metros,
cal sob o nº
a de Piracaiá,
nomeado(a)(s)
408-82, RG nº
positado(s) sem
o das obrigações

11.419/2006,

Avaliações e Perícias de Engenharia

~~320~~
A
320
C

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,45					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,632	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,660	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
		0,060	0,120	0,180		
3.1.1- Padrão Simples		0,192	0,246	0,300		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.2- Padrão Médio	0,312	0,456	0,600	
		3.1.3- Padrão Superior				

B) Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação das benfeitorias:

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

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	
RÚSTICO			60	20	
SIMPLES			60	20	
MÉDIO			80	20	
GALPÕES		SUPERIOR	80	10	
		RÚSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
COBERTURAS		SUPERIOR	30	10	

~~304~~
A
324

o, em
IO DE
sileiro,
Terras,
zado no
o Estado
nedidas e
, Rua Rio
a D, hoje,
da mesma
, 00 metros,
0,00 metros,
ocal sob o n°
a de Piracaia,
nomeado(a)(s)
.408-82, RG n°
positado(s) sem
to das obrigações

11.419/2006,

~~329~~
A
329
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	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 feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

Avaliações e Perícias de Engenharia

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

~~323~~
323
C

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

326
C

DADOS DA FICHA 1		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIA - SP - 2016			
SETOR: 30	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Um			
COMP.: Terreno	BARRO: Jardim Capuava	NÚMERO: 5H	
CEP:	UF: SP	CIDADE: PIRACAIA - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 500,00	TESTADA - (ct) m: 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 50,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 150.000,00
MOBILIÁRIA: Criativa Imóveis	
CONTATO: corretor	
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-26715824

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	270,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	282,32
PROFUNDIDADE Cp:	0,02	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9716
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9998
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05				

327

DADOS DA FICHA 2		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIA - SP - 2016			
SETOR: 30	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Estrada Municipal André Franco Montoro			
COMF.: Terreno		BARRO: Jardim Capuava	NÚMERO: SN
CEP:	UF: SP	CIDADE: PIRACAIA - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 617,00	TESTADA - (cf) m: 12,00	PROF. EQBIV. (Pe): 51,42	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00
IMOBILIÁRIA: Madson Imóveis	
CONTATO: corretor	
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-40366356

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,03	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: 320,91
		HOMOGENEIZAÇÃO: 302,01
		VARIAÇÃO: 0,9411
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997

328

DADOS DA FICHA 3		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAJÁ - SP - 2016			
SETOR: 30	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UBIRIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Afonso Rogério			
COMP.: Terreno	BARRIO: Jardim Capuava	NÚMERO: 5H	CIDADE: PIRACAJÁ - SP
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 262,00	TESTADA - (ct) m: 8,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,25	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA: seco			
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 90.000,00

MOBILIÁRIA: Feita Imóveis

CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-40367000

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 267,23
TESTADA Cy: 0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 300,34
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0456
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		

~~329~~
*
329
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 4		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIÁ - SP - 2016			
SECTOR: 30	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> BARRILADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Casemiro Barreto			
COMP.: Terreno	BARRIO: Jardim Capuava	NÚMERO: 5H	
CEP:	UF: SP	CIDADE: PIRACAIÁ - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 300,00	TESTADA - (Ct) m: 12,00	PROF. EQUIV. (Pe): 25,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA: seco			
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 70.000,00
MOBILIÁRIA: Contato Imóveis	
CONTATO: corretor	
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-24272272

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	210,00
TESTADA Ct: -0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	202,48
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,9642
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9997
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Ft: 0,00			

~~330~~
A
330
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAJÁ - SP - 2016			
SETOR: 30	GRADUAÇÃO:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Redenção Apolônio		NÚMERO: SN	
COMP.: Terreno	BARRIO: Jardim Capuava	CIDADE: PIRACAJÁ - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) m ² : 423,00	TESTADA - (Cf) m: 11,00	PROF. EQUIV. (Pe): 38,45	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 120.000,00
 MOBILIÁRIA: Madson Imóveis
 CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-40366356

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 255,32
TESTADA Cf: -0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 237,73
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9311
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,05		

~~331~~
A
331

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIÁ - SP - 2016			
SETOR: 00	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	<input checked="" type="checkbox"/> UBILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Jan Antonim Bata			
COMP: Terreno	BARRIO: Jardim Capuava	NÚMERO: 5N	
CEP:	UF: SP	CIDADE: PIRACAIÁ - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (At) m²:	600,00	TESTADA - (ct) m	8,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	em aclive acima de 20%	PROF. EQUIV. (Pe):	75,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 100.000,00
 MOBILIÁRIA: Nólaco Imóveis
 CONTATO: corretor
 OBSERVAÇÃO: TELEFONE: (11)-948952419

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,14	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 Ff:	0,12	
		VALOR UNITÁRIO: 150,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 196,09
		VARIAÇÃO: 1,3073
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0019

339
C

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIA - SP - 2016 UBIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
 SETOR: 30 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua João de Marder Góes NÚMERO: 5H
 COMPL: Terreno BARRIO: Jardim Capuava CIDADE: PIRACAIA - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 800,00 TESTADA - (ct) m 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,15
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 130.000,00

MOBILIÁRIA: Fort Imóveis

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24272204

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 195,00
TESTADA Cf: -0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 18,684
PROFUNDIDADE Cp: 0,01	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9582
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		

336
333

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIA - SP - 2016
SETOR: 20 GRADEA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 URBANIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José dos Santos Filho
COMPL: Terreno BARRIO: Jardim Capuava NÚMERO: 5H
CEP: BF: SP CIDADE: PIRACAIA - 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 (A) m²: 498,00 TESTADA - (Cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 49,80
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 170.000,00
IMOBILIÁRIA: Piracaia Imóveis
CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-26715824

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 307,23
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 298,27
PROFUNDIDADE Cp: 0,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9708
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: -0,05		

337
 ✕
 334
 C

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIÁ - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
 SETOR: 30 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Orlando Maia da Silva NÚMERO: SN
 COMF.: Terreno BARRIO: Jardim Capuava CIDADE: PIRACAIÁ - SP
 CEP: BF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 580,00 TESTADA - (Ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 120.000,00
 MOBILIÁRIA: Feita Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-40367000
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 186,21
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 206,89
PROFUNDIDADE Cp: 0,06	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1111
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,06		

~~325~~
 X
 325
 C

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAJÁ - SP - 2016 URBANIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
 SETOR: 30 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Miguel NÚMERO: 5H
 COM.P.: Terreno BARRIO: Jardim Capuava CIDADE: PIRACAJÁ - SP
 CEP: BT: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 434,00 TESTADA - (C) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 43,40
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 130.000,00
 MOBILIÁRIA: Inova Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-972690647

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 269,59
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 256,95
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,9531
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ff:	-0,05	

~~336~~
 A
 336
 C

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Eugênio Leme, lote 10 e 11

DATA: 19/4/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

INDICAÇÃO VALORES DE VENDA: ISAPE-SP - 2016 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	11,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	5m
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclive de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Um, SN	270,00	262,32	0,9716	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Estrada Municipal André Franco Montoro, SN	320,91	302,01	0,9411	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Afonso Rogério, SN	287,23	300,34	1,0456	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Casemiro Barreto, SN	210,00	202,48	0,9642	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Frederico Apolônio, SN	255,32	237,73	0,9311	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Jan Antonim Bata, SN	150,00	196,09	1,3073	1,0019
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua João de Moraes Góes, SN	195,00	186,84	0,9582	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua José dos Santos Riho, SN	307,23	298,27	0,9708	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Orlando Maia da Silva, SN	186,21	206,89	1,1111	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua São Miguel, SN	269,59	256,95	0,9531	0,9998

338
C

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno
Cliente: Avaliação 1
Área m²: 601,60

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Local: Rua Capitão Manoel Bueno de Oliveira 31 Lote 10 e 11 da Quadra C
Modalidade: Venda
Data: 19/4/2016

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 245,15
Desvio Padrão : 56,73
- 30% : 171,60
+ 30% : 318,69
Coeficiente de Variação : 23,1400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 244,99
Desvio Padrão : 45,56
- 30% : 171,50
+ 30% : 318,49
Coeficiente de Variação : 18,6000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Completar quanto todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completar quanto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de metodologia paradigmática	<input type="checkbox"/>	
1 Caracter do imóvel avaliado	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform. referidas as caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas as caract. dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform. referidas as caract. dos dados referidos	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e profundidade	0,20 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 244,99

TESTADA: 0,0200

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 239,82000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 225,06

INTERVALO MÁXIMO: 264,92

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

PROFUNDIDADE: -0,0400

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 144.274,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 215,04

INTERVALO MÁXIMO: 264,60

original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/pejs>

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

"1.2.5 - Casa Padrão Médio"

Valor Unitário Adotado: 1,386 x R8-N

$V_u = 1,386 \times R\$ 1.232,70/m^2 = R\$ 1.708,52/m^2$

Área Construída: 295,50 m²

Idade: 20 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2002/2006, temos:

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 295,50 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 1.708,52/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 20 anos;

I_r = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (D) - Entre regular e necessitando de reparos simples;

K = 0,754.

~~339~~
A
339
C

Para acessar os autos processuais, acesse o site ajud.jus.br.
Cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o site ajud.jus.br.
Número de registro: 8.26.0405 e o código: 69000000496W8.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

~~348~~
349
C



Este documento e cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO FAHREDO em 20/08/2008 às 14:05:48.
Informe o processo 0005377-23.2008.8.26.0405 e o código 89020000494W8

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13



RUA EUGÊNIO LEME,
NOS TRECHOS ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL 2.

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

~~340~~
A
343
C

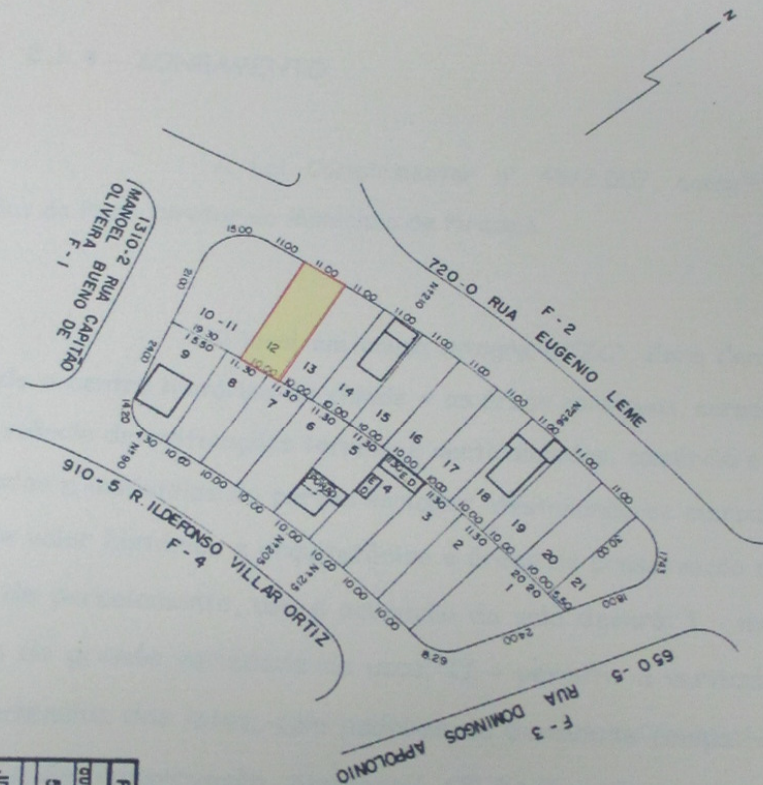
Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.trf4.jus.br/pepl>.
ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.trf4.jus.br/pepl>.
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://pje.trf4.jus.br/pepl>.
00005377-23.2008.8.26.0405 e o código B9000000496W8.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Piracaia - SP, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária:

0030.00.82.0010.00 (área maior)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRACAIA			
INSCRIÇÃO ATUAL	QUANTIDADE	QUANTIDADE	INSCRIÇÃO NOVA
58	30	82	
QUANTIDADE	QUANTIDADE	QUANTIDADE	QUANTIDADE
LOTAMENTO	QUANTIDADE	QUANTIDADE	QUANTIDADE
JD. CAPUAVA I	C		11/05/90
ESCALA: 1:1000			DESENHISTA
ELABORADO POR GB INFORMATICA LTDA.			

informe o processo 0005377-23.2008.8.26.0405 e o código 890000004961/8

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 45/2.007, consolida das disposições do Plano Diretor do Município de Piracaia.

O local em causa integra a "ZC", Zona Central que compreende o centro histórico da cidade e as áreas contíguas, caracterizada pela coexistência de edificações térreas e verticalizadas, comércio e serviços diversificados e indústrias de portes variados, destacando-se equipamentos e edifícios de valor histórico e arquitetônico e áreas de preservação ambiental, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo deverá: I - incentivar a manutenção de grande variedade de usos; II - permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, com padrões de densidade compatíveis com os Zoneamentos de Preservação Ambiental (ZEPAs) e Zoneamento Histórico Cultural (ZPHC).

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

inscrição o processo 000531/1-23.2008.8.26.0405 e o código B900000049618

345
C

~~349~~
A
346
C



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Central, destinadas à implantação de usos residenciais e comerciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Estrada Municipal André Franco Montoro e logradouros circunvizinhos.

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os dados do processo informe o processo 0005377-23/2008.8.26.0405 e o código B9500000499W8.

347
A
C

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Topografia: plana;
Condições no solo e superfície: firme e seco;
Formato: irregular;
Frente: 11,00 m;
Profundidade equivalente: 30,00 m;
Área: 315,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

O terreno acima descrito não possui edificações, encontra-se murado, com fechamento frontal em alvenaria, e coberto por mata nativa.

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

348
A
348
C

FOTOS 14/15

RUA EUGÊNIO LEME, ANTIGA RUA RIO NEGRO
LOTE 12 DA QUADRA C, JARDIM CAPUAVA, PIRACAIA - SP



FACHADA DO IMÓVEL.

~~32~~
349
C

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 2

3.1 - TERRENO

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

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

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

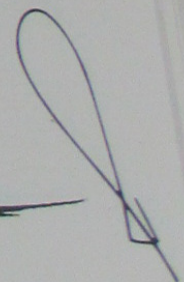
VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

Informe o processo 0005377-23 2008 8.26.0405 e o código 8900000049188

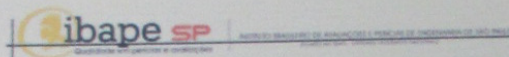


~~350~~
A
350
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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



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

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		Observações gerais		
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característica (m ²)		Intervalo de áreas (m ²)	
	Referências	Prof. Máxima									
Fonte de Referência	P ₁	P ₂	P ₃	F	P	C ₁	C ₂				
Grupo I Zonas de caráter residencial	1ª Zona Residencial Incorporação Regular	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 Incorporação Modificada	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 Incorporação Ativa	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II Zonas contempladas em legislação específica	4ª Zona Incorporação a Favela Regular	18	Mesmo				Aplica-se item 10.3.3		2000	1900 (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 Incorporação a Favela Modificada	18	Mesmo				Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	1) - Para estes grupos, o intervalo sugerido varia de um lote superior definido.
	6ª Zona Incorporação a Favela Ativa	18	Mesmo				Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 - 4.000 (1)*	

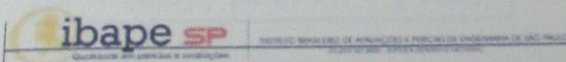


Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações		Observações gerais		
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área de referência característica (m ²)		Intervalo de áreas (m ²)	
	Referências	Prof. Máxima									
Fonte de Referência	P ₁	P ₂	P ₃	F	P	C ₁	C ₂				
Grupo III Zonas de caráter comercial	7ª Zona Comercial Padrão Regular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	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 Modificada	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Ativa	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	600	250 - 1000	
Grupo IV Zonas contempladas em legislação específica	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

~~351~~
A
351
C

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

359
E

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

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

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

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

$$CE = C_e \cdot Amin$$

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

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

~~353~~
A
353
C

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

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

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$V_u = R\$ 262,63/m^2$$

(duzentos e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos por m²)

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 315,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 262,63/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 315,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 262,63/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 82.728,45$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 83.000,00$$

(oitenta e três mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 262,63/m² (duzentos e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

359

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIÁ - SP - 2016 URBIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
SETOR: 30 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Um NÚMERO: 5H
COMPL: Terreno BARRIO: Jardim Capuaiva CIDADE: PIRACAIÁ - SP
CEP: BF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 500,00 TESTADA - (Cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 150.000,00
MOBILIÁRIA: Criativa Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26715824

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	270,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	275,82
PROFUNDIDADE Cp:	0,02 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.021,6
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:	0,00		

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os dados pessoais consulte o código B9000000494W8 Informe o processo 0005377-23.2008.8.26.0405 e o código B9000000494W8

~~358~~
 *
 358
 C

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIÁ - SP - 2016 **DIRIGIDO** DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
 SETOR: 30 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Estrada Municipal André Franco Montoro NÚMERO: 5H
 COM.P.: Tereno BARRIO: Jardim Capuava CIDADE: PIRACAIÁ - SP
 CEP: WF: 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 (A) m²: 617,00 TESTADA - (Ct) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,42
 ACCESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00
 MOBILIÁRIA: Madson Imóveis
 CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-40366356

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	320,91
TESTADA Ct:	-0,04 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	318,05
PROFUNDIDADE Cp:	0,03 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	0,9911
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00		

~~359~~
A
359
C

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIA - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
SETOR: 30 QADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Afonso Regêdo NÚMERO: SN
COMF.: Terreno BARRIO: Jardim Capuava CIDADE: PIRACAIA - SP
CEP: BF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 282,00 TESTADA - (cf) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,25
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 90.000,00
MOBILIÁRIA: Feita Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-40367000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 287,23
TESTADA Cf: 0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 315,46
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0980
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,05		

~~360~~
A
360

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIÁ - SP - 2016
SETOR: 30 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Casemiro Barreto
COMP.: Terreno
CEP:

BARRIO: Jardim Capuava
UF: SP

NÚMERO: SN
CIDADE: PIRACAIÁ - 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 (At) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em alicive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 70.000,00

IMOBILIÁRIA: Contato Imóveis
CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-24272272

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES - para acessar um outro P...
00053177-23, 2008 8.26.0405 e o código B9000000486W8.

362

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIA - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
 SETOR: 30 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Jan Antonim Bata NÚMERO: 5H
 COMP.: Terreno BARRIO: Jardim Capuava CIDADE: PIRACAIA - SP
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 600,00 TESTADA - (cf) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 75,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em adiva acima de 20%
 CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 100.000,00
 IMOBILIÁRIA: Nólaco Imóveis
 CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-948952419

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 150,00
TESTADA Cf:	0,05 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 204,91
PROFUNDIDADE Cp:	0,14 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3661
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0026
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,18	

363
C

DADOS DA FICHA 7 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIA - SP - 2016
SETOR: 30 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
ENDEREÇO: Rua João de Moraes Côes
COMP.: Terreno BARRIO: Jardim Capuava NÚMERO: 5H
CEP: UF: SP CIDADE: PIRACAIA - 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 (Av) m²: 600,00 TESTADA - (Ct) m: 13,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,15
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: H50
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 130.000,00
MOBILIÁRIA: Fort Imóveis
CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-24272204

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 195,00
TESTADA Cf: -0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 197,10
PROFUNDIDADE Cp: 0,01	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0108
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: 0,05		

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para aceitar os autos processuais, acesse o site www.psp.br e informe o processo 0005377-23.2008.8.26.0405 e o código B9000000456W6.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

364
C

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIÁ - SP - 2016
SETOR: 30 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
 UBIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José dos Santos Rêno
COMP.: Terreno BARRIO: Jardim Capuava NÚMERO: 5H
CEP: UF: SP CIDADE: PIRACAIÁ - 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: 498,00 TESTADA - (Ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 49,80
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 170.000,00
IMOBILIÁRIA: Piracaiá Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-26715824
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 307,23
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 313,63
PROFUNDIDADE Cp:	0,02 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0208
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 Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Para acessar os autos processuais, acesse o site ajud.jus.br

Assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
CPF: 0308826-0/SP e o código B900000049N18

365
C

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAIÁ - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 19/4/2016
SETOR: 30 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Orlando Maia da Silva NÚMERO: SN
COMP.: Terreno BARRIO: Jardim Capuava CIDADE: PIRACAIÁ - 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 (At) m²: 580,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 120.000,00
MEDIADORA: Feita Imóveis
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-40367000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 186,21
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 217,24
PROFUNDIDADE Cp: 0,06	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1667
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0010
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,11		

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPEZ. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://trajaz.jus.br>.
informe o processo 0005377-23.2008.8.26.0405 e o código B9000000498V8.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

366
C

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: PIRACAJA - SP - 2016 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 19/4/2016

SETOR: 30 **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 0,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Miguel **NÚMERO:** 5N

COMP.: Terreno **BARRIO:** Jardim Capuava **CIDADE:** PIRACAJA - 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: 434,00 **TESTADA - (Ct) m** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 43,40

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta **VALOR DO IMÓVEL (R\$):** 130.000,00

MOBILIÁRIA: Inova Imóveis

CONTATO: corretor **TELEFONE:** (11)-972890647

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 269,59
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 270,43
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0031
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 Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o site www.tst.jus.br.
Informe o processo 0005317-23.2008.8.26.0405 e o código 89000000491W8.

367
C

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Eugênio Leme, Lote 12

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

DATA: 19/4/2016

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

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	11,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes múltiplas	N5o
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Um, SN	270,00	275,82	1,0216	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Estrada Municipal André Franco Montoro, SN	320,91	318,05	0,9911	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Afonso Rogério, SN	287,23	315,46	1,0983	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Casemiro Barreto, SN	210,00	213,53	1,0168	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Frederico Apolônio, SN	255,32	250,50	0,9811	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Jan Antonim Bata, SN	150,00	204,91	1,3661	1,0026
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua João de Moraes Góes, SN	195,00	197,10	1,0108	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua José dos Santos Riho, SN	307,23	313,63	1,0208	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Orlando Maia da Silva, SN	186,21	217,24	1,1667	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua São Miguel, SN	269,59	270,43	1,0031	1,0001

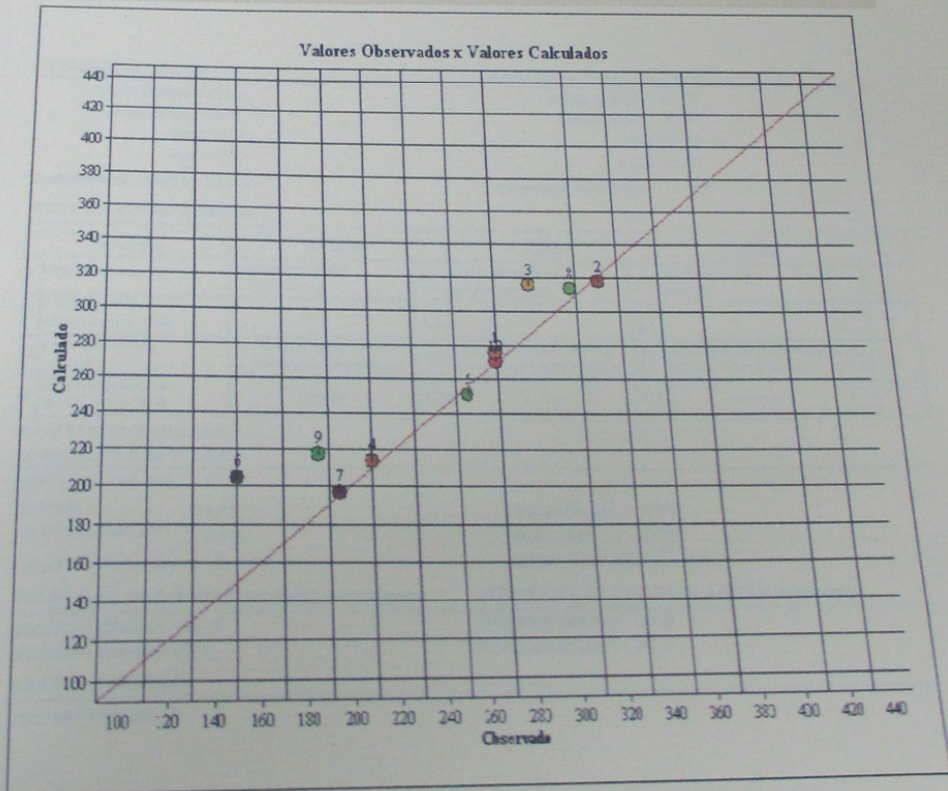
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os dados processados, acesse o site www.sp.gov.br. Processo 000/537-23.2008.8.26.0405 e o código B9000000496W8.

368
A
C

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	270,00	275,82
2	320,91	318,05
3	287,23	315,46
4	210,00	213,53
5	255,32	250,50
6	150,00	204,91
7	195,00	197,10
8	307,23	313,63
9	186,21	217,24
10	269,59	270,43

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://trf4.jus.br/trf4>.
Informe o processo 0005317-23/2008.8.26.0405 e o código E900000049018

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

339
X
369
C

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Objeto: Terreno
Local: Rua Eugênio Leme s/n Lote 12 da Quadra C Jardim Capuava
Data: 19/4/2016
Cliente: Avaliação 2
Área m²: 315,00
Modalidade: Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 245,15
Desvio Padrão : 56,73
- 30% : 171,60
+ 30% : 318,69

Coefficiente de Variação : 23,1400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 257,67
Desvio Padrão : 47,95
- 30% : 180,37
+ 30% : 334,97

Coefficiente de Variação : 18,6100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completa quanto a todas as variáveis analisadas no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de situação paradigmática	<input type="checkbox"/> 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	6	3	<input type="checkbox"/> 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de itens em referência as características dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/> Apresentação de itens em referência as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/> Apresentação de itens em referência as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/> 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e proporção de fatores	0,50 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\$): 257,67

TESTADA: 0,0200

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 262,63000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 82.727,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 236,70

INTERVALO MÁXIMO: 276,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 237,86

INTERVALO MÁXIMO: 287,40

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <http://trajust.jus.br> ou informe o processo 00005377-23/2008/8.26.0405 e o código E90000000494W8.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos AUTOS DO PROCEDIMENTO ORDINÁRIO, requerido por OSIAS ALVES PEZIOLO DA SILVA, em face de ANGELO LINCOLN DELLA GATTA E OUTRO, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 9.835, do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia.
Rua Eugênio Leme, esquina com a Rua Capitão Manoel Bueno de Oliveira, nº 31
Lote 10 e 11 da Quadra C, Jardim Capuava, Piracaia - São Paulo.

R\$ 550.000,00

(quinhentos e cinquenta mil reais)

ABRIL / 2016

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 5.706, do Cartório de Registro de Imóveis de Piracaia.
Rua Eugênio Leme, antiga Rua Rio Negro
Lote 12 da Quadra C, Jardim Capuava, Piracaia - São Paulo.

R\$ 83.000,00

(oitenta e três mil reais)

ABRIL / 2016

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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o sistema PJe no endereço eletrônico do Juízo da 1ª Vara de Família e Sucessões de Piracaia/SP. Este documento foi assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o sistema PJe no endereço eletrônico do Juízo da 1ª Vara de Família e Sucessões de Piracaia/SP. Este documento foi assinado digitalmente por ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES. Para acessar os autos processuais, acesse o sistema PJe no endereço eletrônico do Juízo da 1ª Vara de Família e Sucessões de Piracaia/SP.

370
C

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 76 (setenta e seis) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Osasco, 22 de abril de 2016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA/SP: 128880/D