


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

AUTOS Nº 1009957-05.2016.8.26.0048

WALMIR PEREIRA MODOTTI, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA, requerida pelo ITAÚ UNIBANCO S/A, em face da AKAFLEX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência para dizer que tomou ciência do R. Despacho de fls., e dará início aos trabalhos a partir da presente data.

Termos em que,
P. Deferimento.
Atibaia, 02 de agosto de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

AUTOS Nº: 1009957-05.2016.8.26.0048

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA** extraída dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em curso na **32ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº 1022039-43.2015.8.26.0100, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, em face de **AKAFLEX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Estrada do Roncador, nº 684/878, bairro Jardim Estância Brasil, Atibaia - SP**.

Termos em que,
P. Deferimento.
Atibaia, 26 de novembro de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL
VI = R\$ 3.770.000,00
(Três milhões, setecentos e setenta mil reais).
Novembro/2018



**Estrada do Roncador, nº 684/878, Jardim Estância Brasil, Atibaia - SP,
 matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, sob nº 11.494,
 contribuinte nº11.024.035.00-0011605 da Prefeitura Municipal de Atibaia-
 SP.**

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 11/11/2018 às 12:06:55, sob o número WPM19487023103659. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100887-06.2016.8.26.0008 e código 36282466.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se aos **AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA** extraída dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em curso na **32ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, AUTOS Nº **1022039-43.2015.8.26.0100**, requerida por **ITAU UNIBANCO S.A.**, em face de **AKAFLEX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. E OUTROS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA - SP**, AUTOS Nº - **1009957-05.2016.8.26.0048**, e tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Estrada do Roncador, nº 684/878, Jardim Estância Brasil, Atibaia - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, sob nº 11.494, contribuinte nº11.024.035.00-0011605 da Prefeitura Municipal de Atibaia-SP.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3ª Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado as partes da presente demanda o comunicado de vistoria informando o dia e a hora da realização da perícia, que foi realizada no dia 29 de outubro de 2.018, às 11:30 horas.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente demanda, situado na Estrada do Roncador, nº 684/878, Jardim Estância Brasil, Atibaia - SP, ninguém se encontrava no local, de modo que não foi possível acessar o interior do bem.

Ressalta-se que foram feitas várias tentativas para vistoriar o imóvel avaliando, sendo que na primeira diligência o caseiro não permitiu a entrada do Perito no mesmo.

Assim, foram feitos contatos com o patrono da Requerida para que liberasse o acesso ao interior do imóvel, em data previamente agendada, com o devido comunicado às partes, porém todas as tentativas restaram infrutíferas.

Ficando prejudicada a vistoria interna, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"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: no caso de unidades isoladas, a vistoria externa."

II.1 - LOCAL

II.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação está situado na Estrada do Roncador, nº 684/878, Jardim Estância Brasil, no município de Atibaia - SP, conforme ilustra a reprodução a seguir:

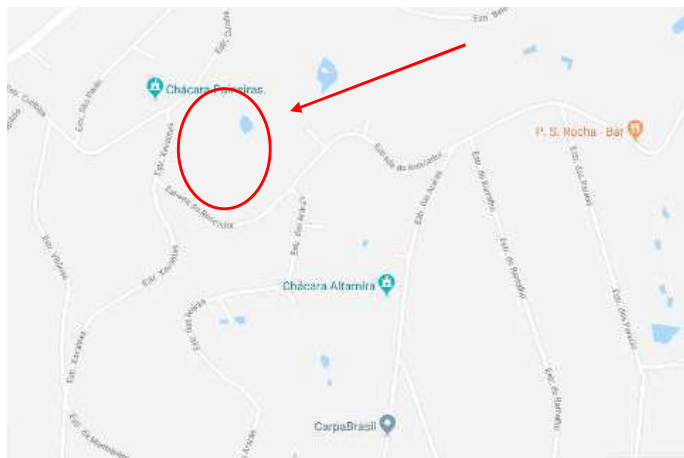
Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



VISTA AÉREA DA REGIÃO DO IMÓVEL, PODENDO VERIFICAR-SE A EXATA LOCALIZAÇÃO DO MESMO.



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo,SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

A via para qual o imóvel faz frente, Estrada do Roncador, é servida pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Iluminação Pública;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correios;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo nas proximidades.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 01/02 -



VISTA DA ESTRADA DO RONCADOR, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO,
EM SENTIDOS OPOSTOS DE DIREÇÃO.



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.1.3 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas ou assobradadas, predominando o padrão construtivo "Simples", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial apresenta bares, lojas, escola e empresas instaladas no local.

II.2 - DO IMÓVEL:

II.2.1 - TERRENO

O imóvel avaliando localiza-se na Estrada do Roncador, nº684/878, Jardim Estância Brasil, Atibaia - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, sob nº 11.494, bem como encontra-se cadastrado como contribuinte junto à municipalidade, sob nº 11.024.035.00-0011605.

Topografia: declive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Formato: irregular;

Testada Principal: 250,00 m;

Área: 41.095,00 m² (conforme registro tabular e cadastro de contribuinte do imóvel).

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP	
Livro n.º 2	Registro Geral
Matrícula n.º 11.494	
<p>IMÓVEL: Dezessete lotes de terrenos, sem benfeitorias, nos nºs 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 da quadra Sergipe, do plano de loteamento e arruamento denominado Jardim Estância Brasil-2ª Gleba, ex-Chacaras Brasil, perimetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, lotes estes distintos nos anexos, formando um só todo, com a área total de 41.095,00 m² ou 4.10.95 has., localizado no Bairro do Caiçara, com as divisas descritas na escritura ou sejam: "Começam na estrada do Roncador da planta respectiva, no canto da divisa do lote 29 de Mary Ad Vazquez ou seus sncessores; daí seguem em direção aos fundos, confrontando com esse lote em linha reta, até a distância de 70 ms., chegando-se a um córrego sem denominação, onde fazem uma pequena deflexão à esquerda até chegarem ao canto de divisa do lote 53, post-córrego; daí defletindo à esquerda seguem em linha reta, confrontando com o lote 54, na distância de 187 ms. até chegarem a estrada Xavantes; daí fazem angulo à esquerda e seguem por essa estrada, em linha reta até a distância de 132 ms., chegando-se ao canto do lote 41; daí fazem uma pequena deflexão à esquerda e seguem por esta rua até a distância de 115 ms.; daí fazem novamente deflexão à esquerda e seguem agora pela estrada do Roncador distância de 142 ms. até chegarem ao canto do lote 38; daí fazem contorno à esquerda, acompanhando a mesma rua até a distância de 97 ms., chegando-se ao canto de divisa do lote 37; daí fazem angulo agudo à esquerda, e descem em linha reta confrontando com esse lote nº 37 até a distância de 120 ms.; daí fazem angulo à direita e seguem em linha reta confrontando com os lotes nos 37, 36, 35, 34 e 33 até a distância de 89 ms.; daí fazem pequena deflexão à direita e em seguida à esquerda e seguem confrontando com os lotes 32 e 31 até a distância de 50 ms., chegando-se ao canto de divisa do lote 30 no córrego; daí fazem angulo agudo à direita e seguem em direção a estrada do Roncador confrontando com o lote 31 na distância de 80 ms. até chegarem a citada estrada; daí fazem finalmente angulo à esquerda e seguem por esta estrada na distância de 18 ms., até chegarem ao ponto de início". PROPRIETÁRIOS: - <u>Walter Kloth</u>, brasileiro, agropecuarista e industrial, casado com <u>Helga Maria Kloth</u>, brasileira, assistente de Diretoria e residentes e domiciliados no Jardim Samambaia, deste município e comarcas, portadores do CIO no MF, nº 045.171.308/78. ATUAL AGUI SITIVO transcrita sob nº 42.501-3ª AP, Atibaia, 8/novembro/1978. C Esc. Aut. ... continua no verso.....</p>	

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 08/11/2018 às 14:06:18. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008987-05.2018.8.26.0008 e código 362838466.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

1-11.494-Conforme averbação nº 1 à margem da transcrição nº 501, Por petição de 30/11/73, assinada pelo proprietário registrado qualificado, alvara de conservação de 8/5/72, averba-se a edificação de uma casa de sede, pátio, garagem, piscina e casa para depósito, com frente para a estrada do Roncador nº, no imóvel objeto desta matrícula. Atibaia, 8/novembro/1978.º Esc.º Aut.º

R 1-11.494-Pela Cédula Rural Hipotecária hoje registrada no livro 3 sob nº 2.637, o imóvel objeto desta matrícula, e benfeitorias nele existentes, foi oferecido em hipoteca cedular de 1º Grau e sem concorrência de terceiros em garantia feita ao Banco do Brasil S/A desta cidade. Atibaia, 8/novembro/1978.º Esc.º Aut.º

R 2-11.494-Pela Cédula Rural Hipotecária hoje registrada no livro 3 sob nº 2.638, o imóvel objeto desta matrícula, incluídas as benfeitorias existentes, foi oferecido em hipoteca cedular de 2º Grau e sem concorrência de terceiros em garantia feita ao Banco do Brasil S/A desta cidade. Atibaia, 08/novembro/1978.º Esc.º Aut.º

R 3-11.494-Pela Cédula Rural Hipotecária hoje registrada no livro 3- sob nº 3.006- o imóvel objeto desta matrícula e benfeitorias nele existentes foi oferecido em hipoteca cedular de 3º grau e sem concorrência de terceiros em garantia feita ao Banco do Brasil S/A desta cidade. Atibaia, 03 de maio de 1979.-º Esc.º Aut.º

Av. 2-11.494-Conforme documento do Banco do Brasil S.A., datado de 1.4.82, foi autorizada a baixa dos registros nºs 1, 2 e 3 acima. Atibaia, 2 de abril de 1982.º Esc.º Aut.º

Av. 3-11.494-A requerimento do proprietário Walter Kloth, petição de 30.3.82 instruída com certidão da Prefeitura Local, expedida através do protocolo 2172/82, e feita esta para constar que as construções constantes da Av. 1-acima encobrem uma área edificada de 794 m2., e que as mesmas foram concluídas anteriormente a novembro de 1966. Atibaia, 2.abril.1982.º Esc.º Aut.º

R.4- 11.494 - Por escritura de venda e compra lavrada em 6 abril 1982, das notas do 1º Cartório de Atibaia, SP., lv. 5º fls. 213, os proprietários Walter Kloth e sm. Helga Maria Kloth, transmitiram a VOLKER WERNER EISENLOHR, alemão, engenheiro, casado, pelo registro nº segue na folha nº 2.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2 Registro Geral

Matrícula n.º 11.494 FICHA Nº 2

me de comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com ERIKA ELISABETH EISENLOHR, domiciliado em São Paulo, Capital, à Av. Casper Líbero 36, apt.º 407, RG 12453490SP, CIC. 023905827-53, o imóvel desta matrícula e as edificações nele existentes. VALOR: R\$ 7.000.000,00 Atibaia, 10 de maio de 1.982. O Escr. Aut.º. *PLA*

REGINALDO GRANDA
Deferente Aut.º

Av.5-11.494-Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração sequencial dos atos desta matrícula obedecerá a forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 30 de novembro de 2.000. O Escrevente Autorizado. *Perícia*

Wilson José de Perreira

Av.5 - 11.494 - INCRA - O imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado no INCRA sob n. 634.018 588.695-3 e na Rec.Federal sob n. 5.344.338-1, com a denominação de SÍTIO DOS PINHOS; Área total (ha) 4,1, mod. fiscal: 16,0 has; dom. mod. fiscais: 0,26 has; Classificação do imóvel: Minifúndio. Atibaia, 09 de dezembro de 2004. O Escr. Aut.º. *Perícia*

(NIC. 185.031 DE 25/10/2004 EXAPR. EM 23/11/2004 - BOLD 2943)

Perícia Ruan Martins Filho

Av.7 - 11.494 - QUALIFICAÇÃO - Do título a seguir, e a vista de documentos de identificação e de certidão do casamento registrado sob n. 134/1956 do Registro Civil de Marburg a.d. Lahn, Alemanha, verifica-se que o nome completo da esposa do proprietário no R.4, Volker Werner Eisenlohr, é Erika Anneliese Elisabeth Mägerlein, a que ela é alemã, detentora da RNE. V 385.606-T expedida para CIMCR/CGPMAF, e inscrita no CPF/MF. sob n. 348.221.038/11. Atibaia, 09 de dezembro de 2004. O Escr. Aut.º. *Perícia*

(NIC. 185.031 DE 25/10/2004 EXAPR. EM 23/11/2004 - BOLD 2943)

Perícia Ruan Martins Filho

CONTINUA DO PREVO

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 20/11/2019 às 13:10:16. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000977-05.2016.8.26.0008 e código 36282466.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

CONTINUAÇÃO . . .

Av.8 - 11.494 - **OBITO** - Nos termos da certidão do Óbito registrado sob n. 15.748, às fls. 095-V do Livro C-75, no RCPM desta cidade, acostada às fls. 05 do Formal de Partilha a seguir registrado, averba-se que aos 27 de outubro de 2003, ocorreu o falecimento de **VOLKER WERNER EISENLOHR**, Atibaia, 09 de dezembro de 2004. O Escr. Aut. (NOC. 185.831 DE 25/10/2004 DEAPR. EM 22/11/2004 - NOLA 2943)

Hécio Elias Martins Filho

R.9 - 11.494 - **ADJUDICAÇÃO** - Conforme Carta de Adjudicação expedida em 09 de setembro de 2004, nos autos de arrolamento dos bens deixados por falecimento de Volker Werner Eisenlohr, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial desta comarca de Atibaia, processo n. 1958/03, homologado por r. sentença de 21 de julho de 2003, transitada regularmente em julgado em 25 de agosto de 2004, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 113.339,00, foi adjudicado à viúva-meira e inventariante **ERIKA ANNELIRSE ELISABETH EISENLOHR**, alemã, historiadora, residente e domiciliada na Am. Vogelherr 8 D-35043, Marburg, Alemanha, com endereço no Brasil na Estrada do Roncador n. 14, Jardim Brasil, nesta cidade de Atibaia/SP., inscrita no CPF/MF. sob n. 348.221.038/11, e detentora da RNE. V 385.600-T expedida pela CIMCRE/CGPMAF. Foram apresentados os seguintes documentos do imóvel: 1) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) referente aos exercícios de 2000/ 2001/ 2002; 2) Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida em 21/09/2004, sob n. 1857.F5B9.5BBA.1034, NIFR: 5.344.138-1; 3) Recibo de Entrega da Declaração do ITR através do DCT/DIAT 2004, onde consta o valor atribuído ao imóvel de R\$ 113.339,00. Esta aquisição foi registrada nesta data sob n. 354 no Livro de Registro de Imóveis Rurais, Adquiridos por Estrangeiros, em virtude de sucessão legítima. Atibaia, 09 de dezembro de 2004. O Escr. Aut. (NOC. 185.831 DE 25/10/2004 DEAPR. EM 22/11/2004 - NOLA 2943)

Hécio Elias Martins Filho

Av.13/11.494 - Ex officio - **RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS** - Fica retificada a numeração dos 12 atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se na Av.1 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 31 de março de 2011. O Escr. Aut.

Marcos Augusto da Silva

(continua na ficha 3)

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 20/11/2011 às 13:06:15, sob o número WPMAT048702310348269. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-05.2016.8.26.0008 e código 3628246B.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA		FICHA	
11.494		03	
<p>R.11/11.494 - Protocolo nº 238.305 de 01/03/2011, rerepresentado em 24/03/2011 - VENDA E COMPRA - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 20 de setembro de 2006, nº 1º Tabelionato de Notas de Atibaia-SP, livro 927, folhas 219/222, apresentada em certidão de 15/02/2011, a proprietária ERIKA ANNELIESE ELISABETH EISENLOHR, já qualificada, vende o imóvel aqui matriculado à MARIA NATIVIDADE RODRIGUES SANTANA, brasileira, gerente de empresas, RG: 9.141.168-3 SSP/SP, CPF: 770.297.808-25, solteira, residente e domiciliada na Alameda Franca, nº 699, apartamento 91, Jardim Paulista, São Paulo-SP, pelo preço de R\$ 200.000,00, do qual foi dado quitação. Foram apresentadas Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, código 2533.9626.13CC.5F8B, emitida em 14/03/2011, o DIAC/DIAT 2010, o C.O.R. 2006/2007/2008/2009 expedido pelo INCRA, e a Certidão Negativa de Débitos do MORA/IBAMA expedida em 28/03/2011, bem como a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 9.169,50 sobre a avaliação de R\$ 458.474,78, paga em 21/09/2006. Valor venal R\$ 593.107,41. Atibaia, 31 de março de 2011. O Escrevente,</p> <p style="text-align: right;"><i>Marcos Antonio da Silva</i></p>			
<p>R.15/11.494 - Protocolo n. 239.599 de 04/04/2011 - HIPOTECA - Pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro nº 0033022830000004360, emitida em São Paulo/SP, em 28/02/2011, no valor R\$ 4.000.000,00, com vencimento em 11/07/2011, pela AKAFLEX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ. 46.078.978/0001-77, com sede na Rua Anhaia, nº 1213 e 1219, São Paulo/SP, tendo como garantidora a proprietária MARIA NATIVIDADE RODRIGUES SANTANA, já qualificada, de o imóvel aqui matriculado em HIPOTECA DE 1º GRAU, em garantia ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., CNPJ. 90.400.888/0001-42, com sede na Rua Amador Bueno, nº 474, São Paulo, constando da cédula as demais cláusulas e condições que ficam fazendo parte integrante deste registro. Atibaia, 15 de abril de 2011. O Escrevente,</p> <p style="text-align: right;"><i>Marcos Antonio da Silva</i></p>			
<p>Av.16/11.494 - Protocolo n. 263.234 de 20/02/2013 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Por documento datado de 13 de fevereiro de 2013, do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., foi autorizado o CANCELAMENTO da hipoteca registrada no R.15 nesta matrícula, em virtude de liquidação da dívida. Valor R\$ 4.000.000,00. Atibaia, 06 de março de 2013. O Escrevente,</p> <p style="text-align: right;"><i>Francisco José de Carvalho Viana</i></p>			

MATRÍCULA DO IMÓVEL AVALIANDO.


Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

	PREFEITURA DA ESTANCIA DE ATIBAIA		Exercício: 2018		
	Ficha de Cadastro Imobiliário		29/10/2018 09:05		
Inscrição	11.024.035.00-0011609	Inscrição Anterior			
Inscrição Auxiliar					
Localização					
Logradouro:	EST DO RONCADOR	Nº:	694		
Complemento:	Condomínio / Edifício:				
Quadra:	SERG Lote: 3036 A 53	Lotamento:	JARDIM ESTANCIA BRASIL		
Bairro:	CAICARA	CEP:	12949-089		
Notificação / Endereço					
Logradouro:	ALM FRANCA	Nº:	699		
Complemento:	AP 91	CEP:	01422-000		
Bairro:	JARDIM PAULISTA	UF:	SP		
Município:	SÃO PAULO				
Proprietário / Compromissário / Possuidor					
Proprietário:	MARIA NATIVIDADE RODRIGUES SANTANA				
CPF/CNPJ:	77029780925	RG:	9141169-3		
Compromissário / Possuidor:					
CPF/CNPJ:		RG:			
Responsáveis:		RG:	CPF/CNPJ:	Tpo:	
Terreno					
Área: 41	Contum: 41095	Área Global: 41	Testada Testada Principal	250,00	Valor IR: 25,00
Matrícula: 11494 R14	Cartório:				
Livro:	Folha:	Data de Matrícula:	Data de Escritura:		
Fator		Detalhe	Pontos		
Finalidade Desvirtuada		Não	1,00		
Permissão de Uso		Sim	1,00		
Finalidade Desvirtuada		Não	1,00		
Permissão de Uso		Sim	1,00		
Permissão de Uso		Sim	1,00		
Finalidade Desvirtuada		Não	1,00		
Prédio					
Área: 269,27		Prédio nº: 1	Fração Ideal: 1	Última Reforma: 01/01/1973	
Padrão: Residencial Médio		Categoria: Residencial			
Características:		Detalhes:	Pontos:		
Residencial		Médio	13,00		
			Total: 13,00		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 29/10/2018 às 09:05:59, por protocolo eletrônico nº 20772102191, às 12:06:15, sob o número WPMAT194870231034859. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-06.2016.8.26.0008 e código 36282466.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

	PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA		Exercício: 2018	
	Ficha de Cadastro Imobiliário		23/10/2018 09:06	
Inscrição	11.024.035.00-0011605	Inscrição Anterior:		
Inscrição Auxiliar				
Prédio				
Área: 209,58	Prédio nº: 2	Fração Ideal: 1	Última Reforma: 01/01/1973	
Padrão: Comércio Precário	Categoria: Comércio			
Características	Detalhes	Pontos		
Comércio	Precário	21,00		
		Total: 21,00		
Prédio				
Área: 992,07	Prédio nº: 3	Fração Ideal: 1	Última Reforma: 01/01/1975	
Padrão: Comércio Econômico	Categoria: Comércio			
Características	Detalhes	Pontos		
Comércio	Econômico	22,00		
		Total: 22,00		

FICHA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br



PLANTA DO LOTEAMENTO JARDIM ESTANCIA BRASIL, COM A DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL
AVALIANDO EM LINHAS NA COR VERMELHA.

Com base na planta de loteamento ilustrada acima, tem-se que percorre um córrego pelo imóvel avaliando, resultando numa área de preservação permanente de 11.288,00m².



IMAGEM AÉREA DA REGIÃO COM O IMÓVEL AVALIANDO DELIMITADO EM AZUL, COM A ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE EM HACHURA CIANO.

II.2.2 - BENFEITORIAS

Conforme descrito anteriormente, não foi possível acessar o interior do imóvel, pois não havia ninguém no local, de modo que a vistoria foi realizada apenas externamente.

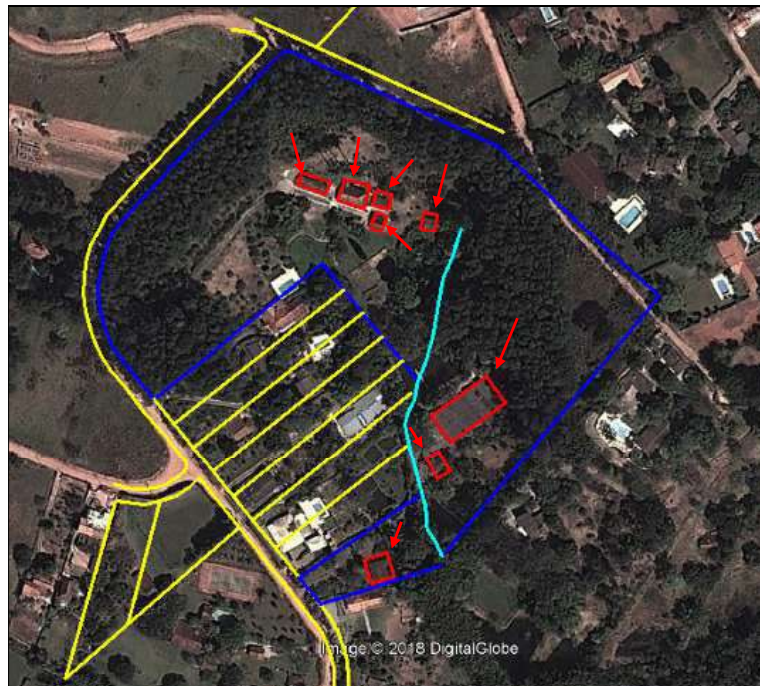
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Assim, para identificar as construções existentes no imóvel avaliando, foi feita uma sobreposição entre uma imagem aérea do local e a planta de loteamento, conforme segue:



SOBREPOSIÇÃO REALIZADA ENTRE A IMAGEM AÉREA E A PLANTA DE LOTEAMENTO COM A DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO EM AZUL, NOTANDO-SE AS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NO INTERIOR DO MESMO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

A partir da sobreposição ilustrada acima, foi possível identificar as edificações existentes no local e apurar suas dimensões, ressaltando-se que as classificações das mesmas foram feitas com base na ficha de cadastro imobiliário e nas características observadas "in loco", em conjunto com a imagem aérea:

CASA N°684:

- Padrão: Simples (médio)
- Idade: 30 anos
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes.
- Área total construída = 108,00m² (cento e oito metros quadrados - conforme medição feita pelo Google Area Calculator).

CASAS N°878:

- Padrão: Simples (médio)
- Idade: 30 anos
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes.
- Área total construída = 196,00m² (cento e noventa e seis metros quadrados - conforme medição feita pelo Google Area Calculator).

COBERTURAS:

- Padrão: Médio (médio)
- Idade: 15 anos
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Área total construída = 194,00m² (cento e noventa e quatro metros quadrados - conforme medição feita pelo Google Area Calculator).

GALPÃO:

- Padrão: Econômico (médio)
- Idade: 30 anos
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes.
- Área total construída = 787,00m² (setecentos e oitenta e sete metros quadrados - conforme medição feita pelo Google Area Calculator).

ESCRITÓRIO:

- Padrão: Econômico (médio)
- Idade: 30 anos
- Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes.
- Área total construída = 50,00m² (cinquenta metros quadrados - conforme medição feita pelo Google Area Calculator).

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 03 -



VISTA DO IMÓVEL LOCALIZADO NA ESTRADA DO RONCADOR, 684, CORRESPONDENTE AO LOTE
30, DA QUADRA SERGIPE.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 04 -



MAIS UMA VISTA DO REFERIDO IMÓVEL.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 05 -



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL DA ESTRADA DO RONCADOR, 878, QUE DÁ ACESSO AOS DEMAIS

LOTES DO IMÓVEL AVALIANDO (LOTES 38 AO 53).

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 06 -



DETALHES DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
 CREA 128.880/D

30 anos
 Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 07 -



VISTA DA ESTRADA DO RONCADOR, NOTANDO-SE A FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 08 -



DETALHES DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 20/07/2016 às 12:06:55, sob o número WPM194870231034569. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100087-06.2016.8.26.0008 e código 36262466.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 09 -



FACHADA DO IMÓVEL.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 10 -



VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO, NOTANDO-SE QUE ESTE FAZ ESQUINA COM A ESTRADA
XAVANTES.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 11 -



VISTA DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO, NOTANDO-SE UMA EDIFICAÇÃO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 12 -



VISTA DA ESTRADA DOS XAVANTES, NOTANDO-SE O IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
 CREA 128.880/D

30 anos
 Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 13 -



VISTA DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO, NOTANDO-SE VEGETAÇÃO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 16/04/2016 às 12:06:55, sob o número WPM/19487023/034559. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100087-05.2016.8.26.0008 e código 36262466.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

- FOTO N.º 14 -



MAIS UMA VISTA DO INTERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

3.1 - TERRENO:

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

O 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

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 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.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade			Exponente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência de áreas	Intervalo característico de áreas	Observações gerais
	Referência Fronte	Referência Prof. Mínima	Referência Prof. Máxima						
F_r	P_{mi}	P_{ma}	f_r	C_e	C_a	(m ²)	(m ²)	(m ²)	
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	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	1,10	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 Mínimo	-	-	-	-	1,10	1500	800 - 2.500	(1*) - Para este grupo, o intervalo varia de 800 m2 até um limite superior indefinido.
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	-	1,05	2500	1.200 - 4.000	

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3ª Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

ZONA	Fatores de Ajustes										Características e Recomendações	
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquinas	Coef. de área	Área		Observações gerais		
	Referências	Expoente do Fator Fronte	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência a do Lote de áreas.	Interv. característico							
Fr	P _{mi}	P _{ma}	"r"	"p"	C _e	C _a	(m ²)	(m ²)				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.		
	10	20	40	0,25	0,50	1,10	não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500			
	15	20	60	0,15	0,50	1,05	não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1.000			
10ª Zona Industrial Padrão Alto	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		
	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			
11ª Zona Armazéns	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			

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

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:

$$C_f = (F_r / F_p) f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como F_r , 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".

$$C_p = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{mi} \leq P_e \leq P_{ma};$$

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi};$$

$$C_p = (0,5)^p, \text{ para: } P_e < \frac{1}{2} P_{mi};$$

$$C_p = 1/[(P_{ma}/P_e) + \{[1-(P_{ma}/P_e)]. (P_{ma}/P_e)^p\}], \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3,0 P_{ma};$$

$$C_p = 1/[(P_{ma}/3,0 P_{ma}) + \{[1-(P_{ma}/3,0 P_{ma})]. (P_{ma}/3,0 P_{ma})^p\}],$$

para: $P_e > 3,0 P_{ma}$

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

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 "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".

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	1,05
Caído para os fundos de 5% a 10%	1,11
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 - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

III.2 - BENFEITORIAS

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

O 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:

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

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	0,196	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 3,49					
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	2,532	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	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 12/07/2019 às 13:06:55, sob o número WPMAL94870231036569. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100097-05.2016.8.26.0008 e código 36282466.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

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

K = coeficiente de Ross/Heideck

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
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
	APARTAMENTO	LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50
LUXO			50	20
ECONÔMICO			70	20
SIMPLES			70	20
MÉDIO			60	20
SUPERIOR			60	20
GALPÕES		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
COBERTURAS		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,684/8	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 - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

III.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, 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 acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do calculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$VI = (VT + VB) \times Fc$ sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

Walmir Pereira ModottiEngenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D**30anos**
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**IV.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 imóveis na mesma região geo-econômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na seqüência.

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:

$$qmf = R\$ 105,46/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 105,46/m² (cento e cinco reais e quarenta e seis 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 - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 1				
NÚMERO DA PESQUISA : ATEAIA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Estrada das Araras		NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : jardim Estância Brasil	CIDADE : ATIBAIA - SP		
CEP:	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input 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 type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (ct) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUIMA :
TOPOGRAFIA :	em acirre de 10% até 20%			
CONSISTÊNCIA :	8000			
OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA				
FAVELA : Não				
LOTE ENCRAVADO :	Não	LOTE INTERNO :	Não	LOTE DE FUNDO :
			Não	LARGURA DO CORREDOR :
			0	
RESTRICÇÃO AMBIENTAL :	Não	AT2 :	0	Ag :
			0	P1 :
P2 :	0	Áeq :	0	
FRENTE				
LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Estrada das Araras	Principal	20,00	0,00	Sim
SEM CONSTRUÇÃO				
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA :	C Favela VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 145.000,00			
IMOBILIÁRIA :	Turis S Loteas			
CONTATO :	São Cód TE0627		TELEFONE : (11)-24278222	
OBSERVAÇÃO :				

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3ª Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 1

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 130,50
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 109,89
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9988
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,16		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : ATEBAIA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2018			
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Estrada das Anírias		NÚMERO : SN			
COMP.:	BAIRRO : Jardim Esplândio Brasil	CIDADE : ATIBAIA - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input 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 type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m ² :	1.925,00	TESTADA - (ef) m :	23,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	62,70
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUIMA :	Não
TOPOGRAFIA :	em acirre de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA :	8000				
OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA					
FAVELA : Não					
LOTE ENCRAVADO :	Não	LOTE INTERNO :	Não	LOTE DE FUNDO :	Não
LARGURA DO CORREDOR :	0				
RESTRICÇÃO AMBIENTAL :	Não	AT2 :	0	Ag :	0
P1 :	0				
P2 :	0				
Áeq :	0				
FRENTE					
LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO	
SEM CONSTRUÇÃO					
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	O Farta				
VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	215.000,00				
IMOBILIÁRIA :	Lopes e Paolão				
CONTATO :	São Cód TE0083			TELEFONE :	(11)-24278400
OBSERVAÇÃO :					

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 2

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 100,52
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 84,85
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9864
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,16		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 3				
NÚMERO DA PESQUISA : ATBAIA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Prox Estrada do Roncador		NÚMERO : SN		
COMP :	BAIRRO : Jardim Esplendor Brasil	CIDADE : ATIBAIA - SP		
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input 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 type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (ct) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUIMA :
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%			
CONSISTÊNCIA :	8000			
OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA				
FAVELA : Não				
LOTE ENCRAVADO : Não	LOTE INTERNO : Não	LOTE DE FUNDO : Não	LARGURA DO CORREDOR : 0	
RESTRICÇÃO AMBIENTAL : Não	AT2 : 0	Ag : 0	P1 : 0	
P2 : 0	Aeq : 0			
FRENTE				
LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
SEM CONSTRUÇÃO				
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA : O Farta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 160.000,00			
IMOBILIÁRIA :	Lopes e Paulo			
CONTATO :	São Cód TE6506			
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-24278400			

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 3

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 144,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 115,20
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9968
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,20		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 4				
NÚMERO DA PESQUISA : ATEIAIA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Prox Estrada do Roncador		NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Esplândio Brasil	CIDADE : ATIBAIA - SP		
CEP:	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input 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 type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (ef) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :
TOPOGRAFIA :	em acirre de 10% até 20%			
CONSISTÊNCIA :	8000			
OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA				
FAVELA : Não				
LOTE ENCRAVADO : Não	LOTE INTERNO : Não	LOTE DE FUNDO : Não	LARGURA DO CORREDOR : 0	
RESTRICÇÃO AMBIENTAL : Não	AT2 : 0	Ag : 0	P1 : 0	
P2 : 0	Aeq : 0			
FRENTE				
LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
SEM CONSTRUÇÃO				
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA : O Farta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 160.000,00			
IMOBILIÁRIA :	Lopes e Paulo			
CONTATO :	São Cód TE0276			
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-24278400			

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3ª Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 4

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 144,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 121,28
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9988
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,16		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 5				
NÚMERO DA PESQUISA : ATIBAIA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Prox Estrada do Roncador		NÚMERO : SN		
COMP :	BAIRRO : Jardim Esplândio Brasil	CIDADE : ATIBAIA - SP		
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input 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 type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (ef) m	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :
TOPOGRAFIA :	em acirre de 10% até 20%			
CONSISTÊNCIA :	8000			
OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA				
FAVELA : Não				
LOTE ENCRAVADO :	Não	LOTE INTERNO :	Não	LOTE DE FUNDO :
RESTRICÇÃO AMBIENTAL :	Não	AT2 :	0	Ag :
P2 :	0	Áeq :	0	P1 :
FRENTE				
LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
SEM CONSTRUÇÃO				
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA :	Civil	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	165.000,00	
IMOBILIÁRIA :	Lopes e Paoliço			
CONTATO :	São Cód TE8445			TELEFONE :
OBSERVAÇÃO :	(11) 24278400			

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3ª Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 21/11/2018 às 12:06:55, sob o número WPM/19487023/036859. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-06.2016.8.26.0008 e código 362828166.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 5

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 148,58
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 125,05
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9888
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,16		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 6				
NÚMERO DA PESQUISA : ATEIAIA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Prox Estrada do Roncador		NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Esplândio Brasil	CIDADE : ATIBAIA - SP		
CEP:	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input 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 type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	1.035,00	TESTADA - (ef) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUIMA :
TOPOGRAFIA :	em acirre de 10% até 20%			
CONSISTÊNCIA :	8000			
OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA				
FAVELA : Não				
LOTE ENCRAVADO :	Não	LOTE INTERNO :	Não	LOTE DE FUNDO :
RESTRICÇÃO AMBIENTAL :	Não	AT2 :	0	Ag :
P2 :	0	Áeq :	0	P1 :
FRENTE				
LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
SEM CONSTRUÇÃO				
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA :	Civil	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	120.000,00	
IMOBILIÁRIA :	Luzes e Pão/Bô			
CONTATO :	São Cód 760547			TELEFONE :
OBSERVAÇÃO :	(11)-24278400			

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3ª Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 21/11/2018 às 15:21:06 (Ss) sob o número WPM/19487023/034859. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000987-06.2016.8.26.0008 e código 362828166.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 6

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 104,06
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 87,87
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9965
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,16		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 7				
NÚMERO DA PESQUISA : ATEAIA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Prox Estrada do Roncador		NÚMERO : SN		
COMP :	BAIRRO : Jardim Esplândio Brasil	CIDADE : ATIBAIA - SP		
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input 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 type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (ef) m	30,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUIMA :
TOPOGRAFIA :	em acirre de 10% até 20%			
CONSISTÊNCIA :	8000			
OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA				
FAVELA : Não				
LOTE ENCRAVADO :	Não	LOTE INTERNO :	Não	LOTE DE FUNDO :
RESTRICÇÃO AMBIENTAL :	Não	AT2 :	0	Ag :
P2 :	0	Áeq :	0	P1 :
FRENTE				
LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Prox Estrada do Roncador	Principal	30,00	0,00	Sim
SEM CONSTRUÇÃO				
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA :	O Farta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	150.000,00	
IMOBILIÁRIA :	Luzes e Pão/Bô			
CONTATO :	São Cód 780607			TELEFONE :
OBSERVAÇÃO :	(11) 24278400			

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3ª Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 7

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 135,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 113,68
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9888
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,16		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 16/04/2024 às 14:06:18, sob o número WPMAL194870231034859. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100087-06.2016.8.26.0008 e código 36282466.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 8				
NÚMERO DA PESQUISA : ATEIAIA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Prox Estrada Rincador		NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Esplândia Brasil	CIDADE : ATIBAIA - SP		
CEP:	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input 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 type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO				
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	904,00	TESTADA - (ct) m	15,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUIMA :
TOPOGRAFIA :	em acirre de 10% até 20%			
CONSISTÊNCIA :	8000			
OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA				
FAVELA : Não				
LOTE ENCRAVADO :	Não	LOTE INTERNO :	Não	LOTE DE FUNDO :
RESTRICÇÃO AMBIENTAL :	Não	AT2 :	0	Ag :
P2 :	0	Áeq :	0	P1 :
FRENTE				
LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Prox Estrada Rincador	Principal	15,00	0,00	Sim
SEM CONSTRUÇÃO				
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA :	O Farta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	120.000,00	
IMOBILIÁRIA :	Luzes e Pão/Bô			
CONTATO :	São Cód TE8453			TELEFONE :
OBSERVAÇÃO :	(11) 24278400			

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3ª Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 8

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 128,43
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 188,15
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9888
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,16		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 9				
NÚMERO DA PESQUISA : ATBAIA - SP - 2018		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/11/2018		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : Próximo Estrada Roncador		NÚMERO : SN		
COMP :	BAIRRO : Jardim Esplândio Brasil	CIDADE : ATBAIA - SP		
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input 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 type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (ef) m	25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUIMA :
TOPOGRAFIA :	em acríte de 10% até 20%			
CONSISTÊNCIA :	8000			
OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA				
FAVELA : Não				
LOTE ENCRAVADO :	Não	LOTE INTERNO :	Não	LOTE DE FUNDO :
RESTRICÇÃO AMBIENTAL :	Não	AT2 :	0	Ag :
P2 :	0	Áeq :	0	P1 :
FRENTE				
LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
SEM CONSTRUÇÃO				
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA :	O Farta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	110.000,00	
IMOBILIÁRIA :	Turis S Loteis			
CONTATO :	São Cód TE0371			TELEFONE :
OBSERVAÇÃO :	(11) 24278222			

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3ª Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO - ELEMENTO Nº 9

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 99,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 83,37
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8421
FRENTES MÚLTIPLAS Co : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9864
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,16		

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 16/04/2016 às 12:06:55, sob o número WPMAL94870231034859. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100097-05.2016.8.26.0008 e código 362323166.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliar/1107

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Jardim Estância Brasil DATA : 21/11/2018
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IEAPE-SP - 2013 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	
<input type="checkbox"/> Testada	
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos de 10% até 20%
<input type="checkbox"/> Consistência	seco

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER PEREIRA MODOTTI em 21/11/2018 às 12:06:55, sob o número WPM119487023103659. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100087-06.2016.8.26.0008 e código 36282466.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
 CREA 128.880/D

30 anos
 Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Vanção Paradigma	Vanção Avaliário
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Estrada das Araras ,SN	130,50	109,09	0,8421	0,9990
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Estrada das Araras ,SN	100,52	94,65	0,8421	0,9990
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Prox Estrada do Roncador ,SN	144,00	115,20	0,8000	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Prox Estrada do Roncador ,SN	144,00	121,28	0,8421	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Prox Estrada do Roncador ,SN	148,50	125,05	0,8421	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Prox Estrada do Roncador ,SN	104,35	87,87	0,8421	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Prox Estrada do Roncador ,SN	135,00	113,68	0,8421	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Prox Estrada Roncador ,SN	128,43	106,15	0,8421	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Próximo Estrada Roncador ,SN	99,00	83,37	0,8421	0,9994

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo,SP - CEP05075-000
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
 CREA 128.880/D

30 anos
 Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliaProf

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	130,50	109,89
2	100,52	84,65
3	144,00	115,20
4	144,00	121,26
5	146,50	125,05
6	104,35	87,87
7	135,00	113,66
8	128,43	108,15
9	99,00	83,37

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

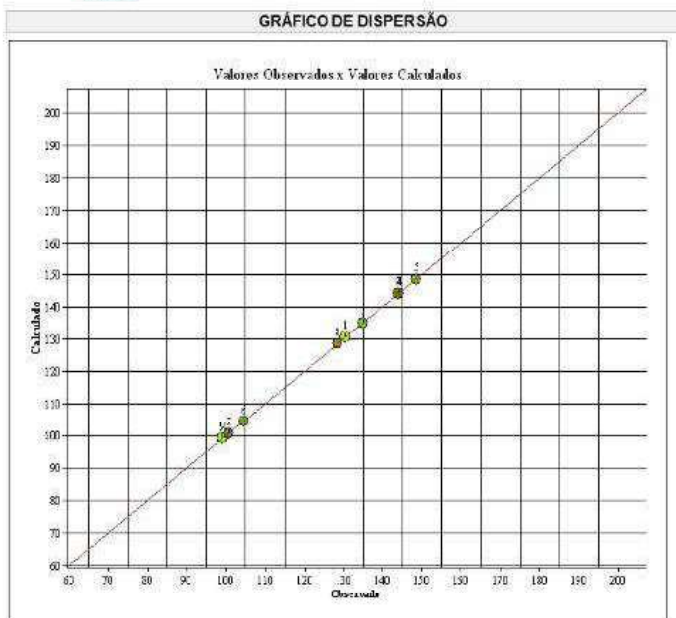
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
 CREA 128.880/D

30 anos
 Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliar Pro



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Estrada do Roncador 604 Jardim Estancia Brasil ATIBAIA - SP Data: 21/11/2018
 Cliente: Eng Walmir P Modotti
 Área m²: 41.035,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 126,03
 Desvio Padrão: 19,71
 - 30%: 86,22
 + 30%: 163,84

Coefficiente de Variação: 15,8400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 105,46
 Desvio Padrão: 16,02
 - 30%: 73,82
 + 30%: 137,10

Coefficiente de Variação: 15,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		P
	1	2	1	2	1	2	
1 Curac. do imóvel avaliado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator a pr o conj. de fatores	0,30 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,30 %	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANFADA (R\$): 105,46
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 105,46000 VALOR TOTAL (R\$): 333.850,86

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

INTERVALO MÍNIMO: 96,00 INTERVALO MÍNIMO: 96,28
 INTERVALO MÁXIMO: 112,92 INTERVALO MÁXIMO: 114,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
 Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.2.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

IV.2.1 - Área do Terreno Sem Restrições:

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do terreno excluindo-se a área de preservação permanente:

VT_1 = Valor do terreno sem restrições

$$At = 41.095,00m^2 - 11.288,00m^2 = 29.807,00 m^2$$

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 105,46/m²

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

Substituindo e calculando:

$$VT_1 = qmf \times At$$

$$VT_1 = R\$ 105,46/m^2 \times 29.807,00 m^2$$

$$VT_1 = R\$ 3.143.446,22$$

(Três milhões, cento e quarenta e três mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e vinte e dois centavos).

Válido para Novembro de 2018.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30 anos
Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.2.2 - Área do Terreno Com Restrições:

Para a área de preservação permanente tem-se o seguinte valor:

VT_2 = Valor da área de APP

A_t = Área de APP = 11.288,00 m²

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 105,46/m²

Fator área de APP e Reserva Legal = 10%

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

Substituindo e calculando:

$VT_2 = qmf \times A_t \times 0,10$

$VT_2 = R\$ 105,46/m^2 \times 11.288,00 m^2 \times 0,10$

$VT_2 = R\$ 119.043,25$

(Cento e dezenove mil, quarenta e três reais, vinte e cinco centavos).

Válido para Novembro de 2018.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

• **Casas nº878:**

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	1,05600 x R8N		
Conservação:-	F Necessitando de reparos de simples a importantes		
Fator Conservação	33,2		
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 : 43%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 20% K = 0,4620 F _{oc} = 0,2 + 0,462 *(1 - 0,2) = 0,5696		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa
V _B =	196,00 m2	x RS 1367,59 /m2	x 1,0560 x 0,5696
V _B =	R\$ 161.230,01		

• **Coberturas:**

Edificação Principal

Ordem :- 34
 Classe :- ESPECIAL
 Tipo :- COBERTURAS
 Padrão :- MÉDIO
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 0,24600 x R8N
 Conservação:- **F Necessitando de reparos de simples a importantes**
 Fator Conservação 33,2
 Idade Aparente - I_a :- 15 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 20 Anos I_a/I_r*100 : 75%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 10%

K = 0,2295

$F_{oc} = 0,1 + 0,2295 *(1 - 0,1) = 0,3066$

Valor das Benfeitorias

	Área	R8N	Faixa	F _{oc}
V _B =	194,00 m2	x R\$ 1367,59 /m2	x 0,2460	x 0,3066

V_B = **R\$ 20.007,56**

• **Galpão:**

Edificação Principal

Ordem :- 29
 Classe :- COMERCIAL
 Tipo :- GALPÕES
 Padrão :- RÚSTICO
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 0,36000 x R8N
 Conservação:- **F Necessitando de reparos de simples a importantes**
 Fator Conservação 33,2
 Idade Aparente - I_a :- 30 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 60 Anos I_a/I_r*100 : 50%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,4180

$F_{oc} = 0,2 + 0,418 *(1 - 0,2) = 0,5344$

Valor das Benfeitorias

	Área	R8N	Faixa	F _{oc}
V _B =	787,00 m2	x R\$ 1367,59 /m2	x 0,3600	x 0,5344

V_B = **R\$ 207.061,62**

• **Escritório:**

Edificação Principal

Ordem :- 20
 Classe :- COMERCIAL
 Tipo :- ESCRITÓRIO
 Padrão :- ECONÔMICO
 Elevador :- 0
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 0,78000 x R8N
 Conservação:- **F Necessitando de reparos de simples a importantes**
 Fator Conservação 33,2
 Idade Aparente - I_a :- 30 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos I_a/I_r*100 : 43%

Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,4620

F_{oc} = 0,2 + 0,462 *(1 - 0,2) = 0,5696

Valor das Benfeitorias

	Área	R8N	Faixa	F _{oc}
V _B =	50,00 m2	x R\$ 1367,59 /m2	x 0,7800	x 0,5696

V_B = R\$ 30.380,19

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1988

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.4. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Somando-se os valores de terreno e de edificações, temos o valor total do imóvel:

Valor do Terreno Sem Restrições-----	R\$ 3.143.446,22
Valor da APP-----	R\$ 119.043,25
Valor da Casa nº684 -----	R\$ 88.841,03
Valor das Casas nº878 -----	R\$ 161.230,01
Valor das Coberturas -----	R\$ 20.007,56
Valor do Galpão-----	R\$ 207.061,62
Valor do Escritório-----	R\$ 30.380,19
Valor Total Apurado -----	R\$ 3.770.009,90

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 3.770.000,00

(Três milhões, setecentos e setenta mil reais).

Válido para Novembro de 2.018.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO:

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Estrada do Roncador, nº 684/878, Jardim Estância Brasil, Atibaia - SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, sob nº 11.494, contribuinte nº11.024.035.00-0011605 da Prefeitura Municipal de Atibaia-SP, objeto de avaliação nos AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA extraída dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em curso na 32ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1022039-43.2015.8.26.0100, requerida por ITAU UNIBANCO S.A., em face de AKAFLEX INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. E OUTROS, em curso na 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA - SP, AUTOS Nº 1009957-05.2016.8.26.0048, é de:**

VALOR DO IMÓVEL

VI = R\$ 3.770.000,00

(Três milhões, setecentos e setenta mil reais).

Novembro/2018

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

30anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO** que se compõe de 84 (oitenta e quatro) folhas datilografadas de um lado só, vindo as 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 Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.
Atibaia, 26 de Novembro de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39- Lapa- São Paulo, SP - CEP05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br