

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

**AUTOS Nº 1005249-70.2016.8.26.0157 (1515/16)**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por JARBAS RENATO NUNES, em face de FRANCISCO DE ARAÚJO FARIAS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na Rua São Paulo, nº 295, Parque Fernando Jorge, Cidade de Cubatão, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 6.157, no Primeiro CRI de Cubatão.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Cubatão, 11 de Agosto de 2020.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## RESUMO

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 1.002.000,00**

**(Hum milhão e dois mil reais)**

**Data Base: Agosto / 2.020**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua São Paulo, nº 295, Parque Fernando Jorge, Cidade de Cubatão, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 6.157, no Primeiro CRI de Cubatão.**

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fl. 300, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **JARBAS RENATO NUNES**, em face de **FRANCISCO DE ARAÚJO FARIAS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE CUBATÃO - SP, AUTOS Nº 1005249-70.2016.8.26.0157 (1515/16)**:

Rua São Paulo, nº 295, Parque Fernando Jorge, Cidade de Cubatão, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 6.157, no Primeiro CRI de Cubatão.

## II - VISTORIA

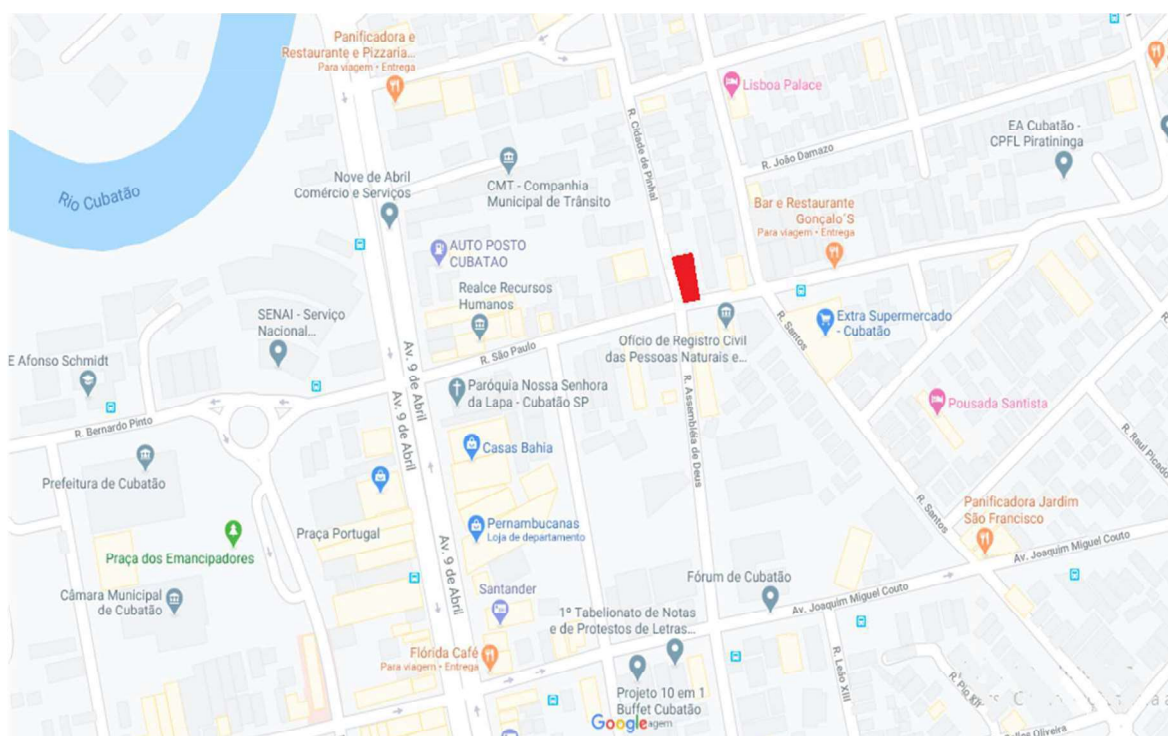
A vistoria foi acompanhada pelo Dr. José Manuel Pereira Mendes e pelo Dr. Pedro José do Nascimento, Patronos Requerido da presente Ação.

### 2.1 - LOCAL

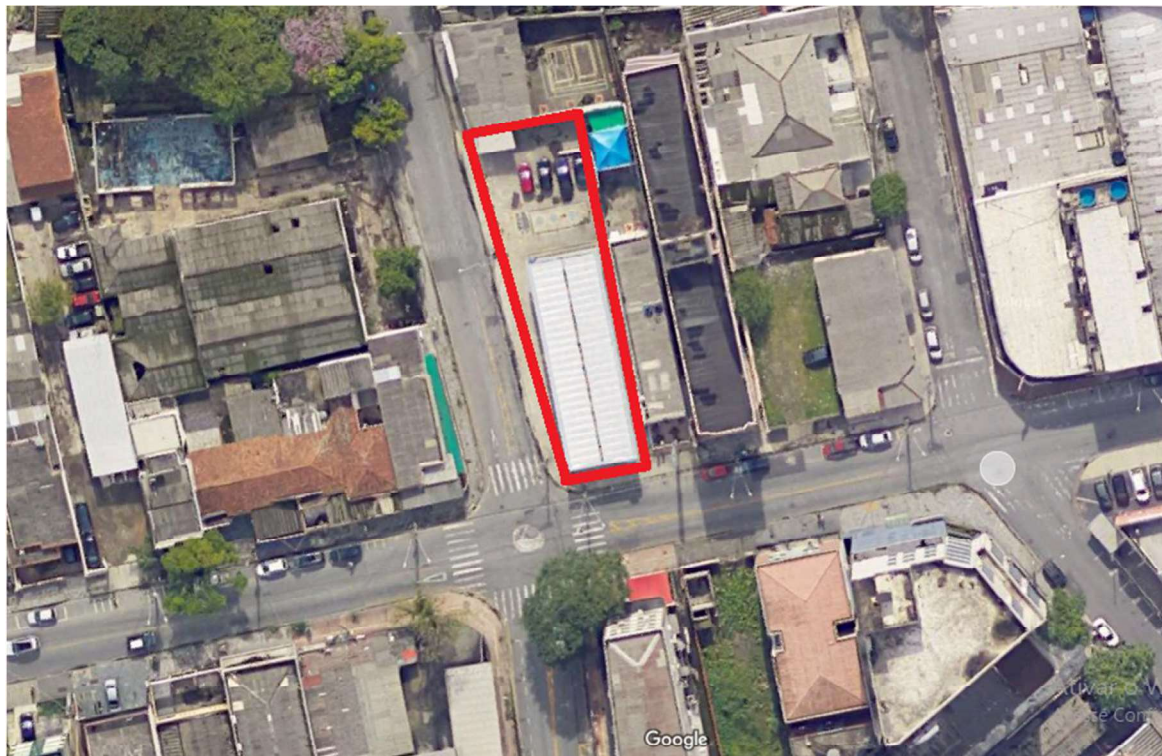
#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua São Paulo, n° 295, no quarteirão completado pelas vias: Rua Cidade de Pinhal, Rua Arthur Bernardes e Rua Marechal Carmona.

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








## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

**ZONA:** Zona 5 (Z5)

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 01.07.0020.0243.000

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

|   |   |   |                                |
|---|---|---|--------------------------------|
|    | <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO</b><br><b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO</b> |   | <b>I.P.T.U. Exercício 2020</b> |
|   | 11510-039 - PRAÇA DOS EMANCIPADORES, S/N CENTRO CUBATAO SP                            |   | Emissão 1º Via                 |
| <p style="text-align: center;"> <b>UNICA 25/01/2020</b><br/>                 1 25/01/2020<br/>                 2 25/02/2020<br/>                 3 25/03/2020<br/>                 4 25/04/2020<br/>                 5 25/05/2020<br/>                 6 25/06/2020<br/>                 7 25/07/2020<br/>                 8 25/08/2020<br/>                 9 25/09/2020<br/>                 10 25/10/2020<br/>                 11 25/11/2020<br/>                 12 25/12/2020             </p> |   |   |                                |
| Inscrição <b>01-07-0020-0243-000</b> NroLançament <b>9763097</b> IdFísico <b>33081</b><br>Proprietário <b>MARIA NATIVIDADE DO NASCIMENTO</b><br>Compromissário <b>CEMIL CONSTRUcoes ENGENHARIA E MANUTENCAO INDUSTRIAL</b><br>Local do Imóvel <b>11500-020 - RUA SAO PAULO, 295</b>   |   | Valor Venal Imóvel <b>846.986,74</b><br>Data de Lançamento <b>02/01/2020</b><br>Tipo de Imposto <b>Predial</b><br>Aliquota <b>0,70</b><br>Situação do Imóvel <b>355,00</b><br>Total Area Edificada <b>1</b><br>Quantidade   |                                |
| Loteamento <b>VILA SANTA TEREZA</b> Utilização <b>Comercial/Serviço</b><br>Quadra <b>Quadra 2 LOTE 19A</b>  |   | Valor Venal Prédio <b>298.485,94</b><br>Área da Construção <b>355,00 m2</b><br>Valor M2 <b>859,28</b><br>Fator Conserv. <b>1,00</b><br>Pontos Construção <b>1,03</b><br>Fator Correção <b>1,00</b><br>Fator Obsolescência <b>0,95</b><br>Ano Construção <b>2010</b> |                                |
| End. de entrega <b>11510-020 - RUA SAO PAULO, 295 - VL SANTA TEREZA - CUBATAO - SP</b>  |   | Total Lançado <b>R\$ 5.928,91</b>   |                                |
| Vir Venal Terreno <b>548.500,80 m2</b><br>Área do Terreno <b>631,07</b><br>Valor M2 Terreno <b>869,16</b><br>Fração Ideal <b>1,0</b><br>Fator Correção <b>1,00</b><br>Área da Edícula <b>0,00 m2</b>  |   | Exercício <b>2020</b> Desconto: <b>286,45</b><br>Parcela <b>484,03</b> Total: <b>5.928,91</b><br>Qtd. parcel.: <b>12</b> Única: <b>5.632,46</b><br>Vir Sem Isencao: <b>5.928,91</b><br>Desconto Isencao: <b>0,00</b>  |                                |
| Obs.:   |   |   |                                |

## 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

#### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial.

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

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

#### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona 5, que compreende a faixa exatamente contínua a subzona residencial, acompanhando as áreas tradicionalmente cultivadas e já antropizadas no bairro, cuja extensão pode ser melhor visualizada na carta anexa e será demarcada em campo oportunamente.

## Objetivos:

- Garantir o direito de realização das práticas agrícolas tradicionais, de forma sustentável, promovendo adequações paulatinas quando as atividades estiverem em áreas de preservação permanente;
- Viabilizar a recuperação do solo e da cobertura vegetal onde for necessário;
- Assegurar o uso sustentado dos recursos florestais;
- Estimular e apoiar a realização de práticas agroflorestais e à visitação de mínimo impacto;
- Promover programas que agreguem valor aos produtos e práticas agrícolas tradicionais.

## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, abaixo do nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.



# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

O terreno avaliando apresenta as seguintes dimensões:

|           |      |
|-----------|------|
| Matrícula | Fla. |
| 6.157     | 1    |

Cubatão, 09 de junho de 1989.

**IMÓVEL:** - UM TERRENO constituído do lote nº 19 e parte do lote nº 24 da quadra 02, do loteamento denominado Vila Santa Tereza, no perímetro urbano deste município e comarca de Cubatão, com a área de 568,64m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente onde antesta com a rua São Paulo mede 4,60m em linha reta, mais 4,61m em curva na confluência com a rua Cidade de Pinhal. Deste ponto divisando com a rua Cidade de Pinhal mede 57,10m, daí deflete à direita em linha diagonal mede-se 20,20m, divisando com o lote 01 da quadra C, do Jardim Anchieta onde estão as propriedades emplacadas com os nºs 72, 76, 78 e 80 da rua Cidade de Pinhal, deste ponto onde também deflete à direita em ângulo reto mede-se 4,60m, divisando com remanescente do lote nº 24 de propriedade de Abílio Lopes. Daí deflete à direita em ângulo reto mede-se 10m onde divide com o lote nº 20, de propriedade de Sebastião do Nascimento, todos da mesma quadra. Daí deflete à esquerda também fazendo ângulo reto mede-se 52,50m divisando ainda com o lote nº 20; cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 01.07.0020.0243.000. **PROPRIETÁRIO:** - ANTONIO RODRIGUES DA ROCHA, português, casado, operário, residente e domiciliado nesta cidade, na Fabrica de Papel; JAYME DO NASCIMENTO, industrial, e s/m. NEYDE BALBINO DO NASCIMENTO, do lar, CIC. 030.630.978; BENEDITO SEBASTIÃO DO NASCIMENTO, industrial, e s/m. NILZA DOS SANTOS NASCIMENTO, CIC. 144.230.068; JANDIRA DO NASCIMENTO FIGUEIREDO, do lar, e s/m. PAULO PAIVA DE FIGUEIREDO, industrial, CIC. 073.952.488; e, DAYR DO NASCIMENTO BENASSI, do lar, e s/m. MANSUETO BENASSI, fotógrafo, CIC. 163.671.388; todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, e rua São Paulo, nº 305. - **TÍTULO AQUISITIVO:** - Transcrito sob nºs 13.934 e 50.761, na 1ª Circunscrição Imobiliária de Comarca de Santos, cuja certidão foi arquivada neste Cartório. Cubatão, 09/06/1.989. - O Oficial maior *Paulo Antonio Ignácio da Silva*.

## 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um posto de combustível com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 384,00 m<sup>2</sup>.

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

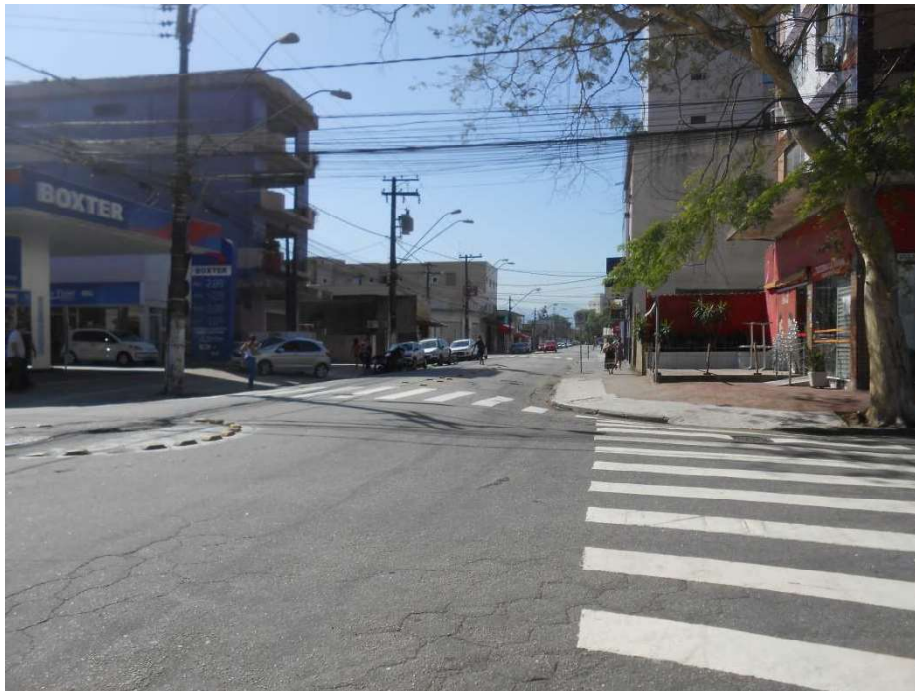
# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 02**



**VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.**



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 03**



**VISTA DA VIA DE CONFLUÊNCIA COM IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE  
AÇÃO.**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

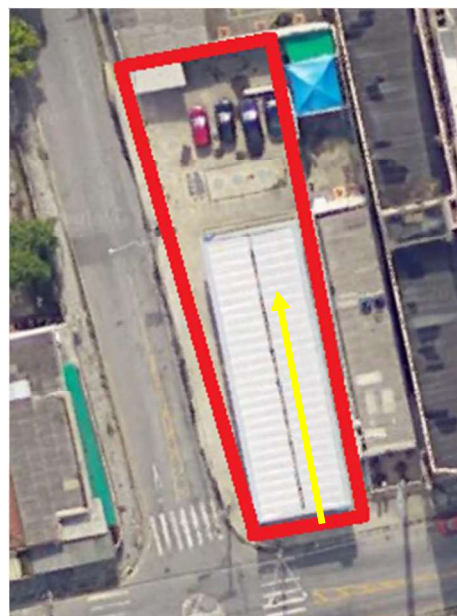
Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 05**



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

## FOTO 06

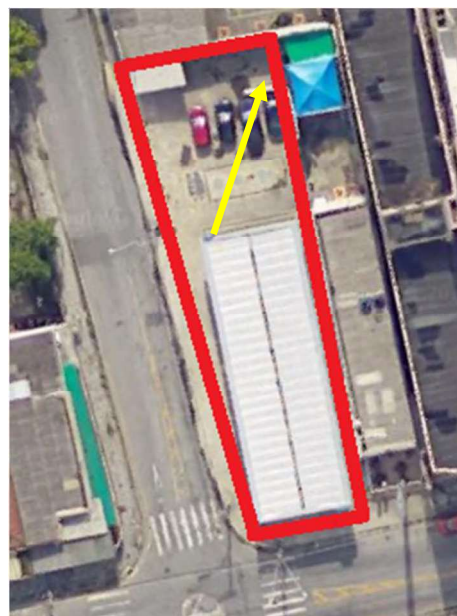


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

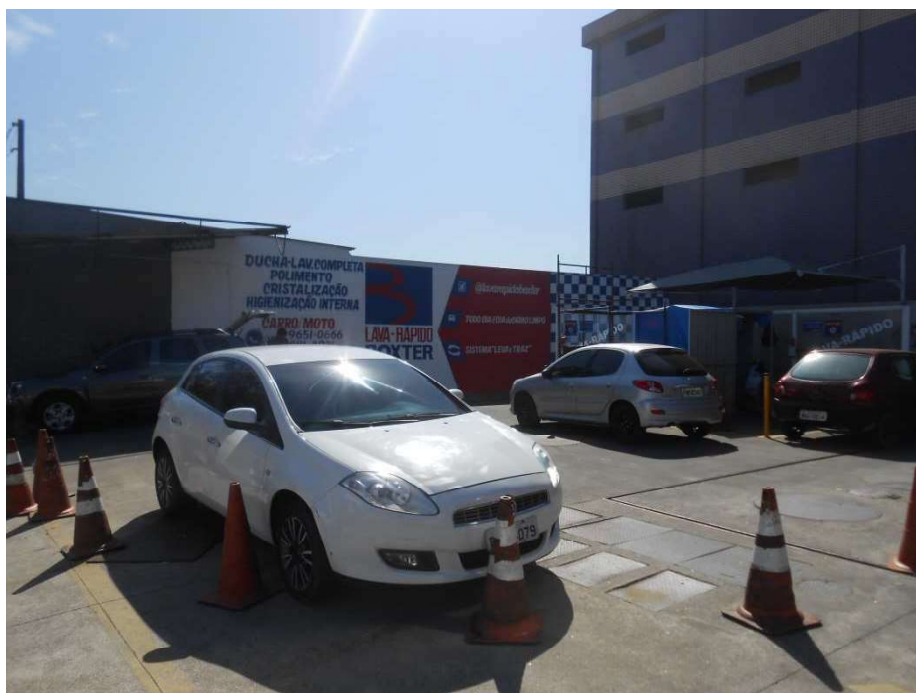


## VISTA DO IMÓVEL.

## FOTO 07



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



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

**III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO****3.1 - TERRENO**

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:



VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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

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



| ZONA                                   | Fatores de Ajuste     |                             |                              |                |  |                                    |                                   |              |  |   | Características e Recomendações |                |  |
|--|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------|--|------------------------------------|-----------------------------------|--------------|--|---|---------------------------------|----------------|--|
|  | Frente e Profundidade |                             |                              |                |  | Expoente do Fator Profundidade "p" | Multiplas frentes ou esquinas     | Coef de área | Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> ) | Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )   | Observações gerais              |                |  |
|  | Referências           |                             | Expoente do Fator Frente "f" | C <sub>e</sub> |  |                                    |                                   |              |  |   |                                 | C <sub>a</sub> |  |
|  | F <sub>r</sub>        | Prof. Mínima P <sub>m</sub> | Prof. Máxima P <sub>ma</sub> | C <sub>e</sub> |  | C <sub>a</sub>                     |                                   |              |  |   |                                 |                |  |
| 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 5                     | 15                          | 30                           | Não se aplica  |  | Não se aplica                      | Aplica-se item 10.3.2)            | 125          | 100 - 400                                    | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.   |                                 |                |  |
|  | 10                    | 25                          | 40                           | 0,20           |  |                                    |                                   | 250          | 200 - 500                                    |   |                                 |                |  |
|  | 15                    | 30                          | 60                           | 0,15           |  |                                    |                                   | 600          | 400 - 1000                                   |   |                                 |                |  |
| 2ª Zona Residencial Horizontal Médio   | 16                    | -                           | -                            | Não se aplicam |  | Aplica-se Item 10.3.3              | Não se aplica dentro do intervalo | 2000         | ≥800 (1)*                                    | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido. |                                 |                |  |
|  | 16                    | -                           | -                            | 0,50           |  |                                    |                                   | 1500         | 800 - 2.500 (1*)                             |   |                                 |                |  |
|  | 16                    | -                           | -                            | 0,50           |  |                                    |                                   | 2500         | 1.200 - 4.000 (1*)                           |   |                                 |                |  |
| 3ª Zona Residencial Horizontal Alto    | 16                    | -                           | -                            | Não se aplicam |  | Aplica-se Item 10.3.3              | Aplica-se dentro do intervalo     | 2000         | ≥800 (1)*                                    | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido. |                                 |                |  |
|  | 16                    | -                           | -                            | 0,50           |  |                                    |                                   | 1500         | 800 - 2.500 (1*)                             |   |                                 |                |  |
|  | 16                    | -                           | -                            | 0,50           |  |                                    |                                   | 2500         | 1.200 - 4.000 (1*)                           |   |                                 |                |  |
| 4ª Zona Incorporações Padrão Popular   | 16                    | -                           | -                            | Não se aplicam |  | Aplica-se Item 10.3.3              | Aplica-se dentro do intervalo     | 2000         | ≥800 (1)*                                    | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido. |                                 |                |  |
|  | 16                    | -                           | -                            | 0,50           |  |                                    |                                   | 1500         | 800 - 2.500 (1*)                             |   |                                 |                |  |
|  | 16                    | -                           | -                            | 0,50           |  |                                    |                                   | 2500         | 1.200 - 4.000 (1*)                           |   |                                 |                |  |
| 5ª Zona Incorporações Padrão Médio     | 16                    | -                           | -                            | Não se aplicam |  | Aplica-se Item 10.3.3              | Aplica-se dentro do intervalo     | 2000         | ≥800 (1)*                                    | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido. |                                 |                |  |
|  | 16                    | -                           | -                            | 0,50           |  |                                    |                                   | 1500         | 800 - 2.500 (1*)                             |   |                                 |                |  |
|  | 16                    | -                           | -                            | 0,50           |  |                                    |                                   | 2500         | 1.200 - 4.000 (1*)                           |   |                                 |                |  |
| 6ª Zona Incorporações Padrão Alto      | 16                    | -                           | -                            | Não se aplicam |  | Aplica-se Item 10.3.3              | Aplica-se dentro do intervalo     | 2000         | ≥800 (1)*                                    | Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido. |                                 |                |  |
|  | 16                    | -                           | -                            | 0,50           |  |                                    |                                   | 1500         | 800 - 2.500 (1*)                             |   |                                 |                |  |
|  | 16                    | -                           | -                            | 0,50           |  |                                    |                                   | 2500         | 1.200 - 4.000 (1*)                           |   |                                 |                |  |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

| Zona                                 | Valorização | Fator |
|--------------------------------------|-------------|-------|
| 4ª Zona Incorporações Padrão Popular | 10,00%      | 0,91  |
| 5ª Zona Incorporações Padrão Médio   | 10,00%      | 0,91  |
| 6ª Zona Incorporações Padrão Alto    | 5,00%       | 0,95  |
| 7ª Zona Comercial Padrão Popular     | 10,00%      | 0,91  |
| 8ª Zona Comercial Padrão Médio       | 10,00%      | 0,91  |
| 9ª Zona Comercial Padrão Alto        | 5,00%       | 0,95  |



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

|   |      |
|---|------|
| Plano                                     | 1,00 |
| Caído para os fundos de 10% a 20%         | 1,25 |
| Caído para os fundos mais de 20%          | 1,43 |
| Em aclave até 10 %                        | 1,05 |
| Em aclave até 20%                         | 1,11 |
| Em aclave acima de 20%                    | 1,18 |
| Abaixo do nível da rua até 1,00 m         | 1,00 |
| Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m | 1,11 |
| Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m | 1,25 |
| Acima do nível da rua até 2,00 m          | 1,00 |
| Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m    | 1,11 |

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



# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

### 3.2 - BENFEITORIAS

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

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

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

#### Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

| CLASSE                             | TIPOLOGIA CONSTRUTIVA   | PADRAO CONSTRUTIVO | INTERVALO DE VALORES |       |        |        |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|-------|--------|--------|
|                                    |                         |                    | Mínimo               | Médio | Máximo |        |
| 1-RESIDENCIAL                      | Grupo 1.1 - BARRACO     | 1.1.1 - RÚSTICO    | 0,060                | 0,090 | 0,120  |        |
|                                    |                         | 1.1.2 - SIMPLES    | 0,132                | 0,156 | 0,180  |        |
|                                    | Grupo 1.2 - CASA        | 1.2.1 - RÚSTICO    | 0,360                | 0,420 | 0,480  |        |
|                                    |                         | 1.2.2 - PROLETÁRIO | 0,492                | 0,576 | 0,660  |        |
|                                    |                         | 1.2.3 - ECONÔMICO  | 0,672                | 0,786 | 0,900  |        |
|                                    |                         | 1.2.4 - SIMPLES    | 0,912                | 1,056 | 1,200  |        |
|                                    |                         | 1.2.5 - MÉDIO      | 1,212                | 1,386 | 1,560  |        |
|                                    |                         | 1.2.6 - SUPERIOR   | 1,572                | 1,776 | 1,980  |        |
|                                    |                         | 1.2.7 - FINO       | 1,992                | 2,436 | 2,880  |        |
|                                    |                         | 1.2.8 - LUXO       | Acima                | 2,89  |        |        |
|                                    | GRUPO 1.3 - APARTAMENTO | 1.3.1 - ECONÔMICO  | 0,600                | 0,810 | 1,020  |        |
|                                    |                         | 1.3.2 - SIMPLES    | S/elevador           | 1,032 | 1,266  | 1,500  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 1,260 | 1,470  | 1,680  |
|                                    |                         | 1.3.3 - MÉDIO      | S/elevador           | 1,512 | 1,746  | 1,980  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 1,692 | 1,926  | 2,160  |
|                                    |                         | 1.3.4 - SUPERIOR   | S/elevador           | 1,992 | 2,226  | 2,460  |
| C/elevador                         |                         |                    | 2,172                | 2,406 | 2,640  |        |
| 1.3.5 - FINO                       |                         | 2,652              | 3,066                | 3,480 |        |        |
| 1.3.6 - LUXO                       | Acima                   | 3,49               |                      |       |        |        |
| 2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL | GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO  | 2.1.1 - ECONÔMICO  | 0,600                | 0,780 | 0,960  |        |
|                                    |                         | 2.1.2- SIMPLES     | S/elevador           | 0,972 | 1,206  | 1,440  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 1,200 | 1,410  | 1,620  |
|                                    |                         | 2.1.3- MÉDIO       | S/elevador           | 1,452 | 1,656  | 1,860  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 1,632 | 1,836  | 2,040  |
|                                    |                         | 2.1.4- SUPERIOR    | S/elevador           | 1,872 | 2,046  | 2,220  |
|                                    |                         |                    | C/elevador           | 2,052 | 2,286  | 2,2520 |
|                                    |                         | 2.1.5 - FINO       | 2,532                | 3,066 | 3,600  |        |
|                                    | 2.1.6 - LUXO            | Acima              | 3,61                 |       |        |        |
|                                    | GRUPO 2.2 - GALPÃO      | 2.2.1 - ECONÔMICO  | 0,240                | 0,360 | 0,480  |        |
|                                    |                         | 2.2.2 - SIMPLES    | 0,492                | 0,726 | 0,960  |        |
|                                    |                         | 2.2.3 - MÉDIO      | 0,972                | 1,326 | 1,680  |        |
| 2.2.4 - SUPERIOR                   |                         | Acima              | 1,69                 |       |        |        |
| 3 - ESPECIAL                       | GRUPO 3.1 - COBERTURA   | 3.1.1 - SIMPLES    | 0,060                | 0,120 | 0,180  |        |
|                                    |                         | 3.1.2 - MÉDIO      | 0,192                | 0,246 | 0,300  |        |
|                                    |                         | 3.1.3 - SUPERIOR   | 0,312                | 0,456 | 0,600  |        |



# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

## Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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

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

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

- Na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativo ao padrão dessa construção.

- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado constatada em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

| Idade em<br>% de vida<br>referencial | Valores tabulados para o coeficiente "K"<br>ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a   | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 2                                    | 0,990   | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,681 | 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 | 0,597 | 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 | 0,559 | 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 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34                                   | 0,772   | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36                                   | 0,755   | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 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 | 0,666 | 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 |
| 52                                   | 0,605   | 0,603 | 0,590 | 0,556 | 0,495 | 0,404 | 0,287 | 0,150 |
| 54                                   | 0,584   | 0,582 | 0,569 | 0,537 | 0,478 | 0,390 | 0,277 | 0,145 |
| 56                                   | 0,563   | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 0,461 | 0,376 | 0,267 | 0,140 |
| 58                                   | 0,542   | 0,540 | 0,528 | 0,498 | 0,444 | 0,362 | 0,257 | 0,134 |



# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

| Idade em<br>% de vida<br>referencial | Valores tabulados para o coeficiente "K"<br>ESTADO DE CONSERVAÇÃO |       |       |       |       |       |       |       |
|--------------------------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                      | a   | b     | c     | d     | e     | f     | g     | h     |
| 60                                   | 0,520   | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |
| 62                                   | 0,498   | 0,496 | 0,485 | 0,458 | 0,408 | 0,333 | 0,236 | 0,123 |
| 64                                   | 0,475   | 0,474 | 0,463 | 0,437 | 0,389 | 0,317 | 0,225 | 0,118 |
| 66                                   | 0,452   | 0,451 | 0,441 | 0,416 | 0,370 | 0,302 | 0,214 | 0,112 |
| 68                                   | 0,429   | 0,427 | 0,418 | 0,394 | 0,351 | 0,286 | 0,203 | 0,106 |
| 70                                   | 0,405   | 0,404 | 0,395 | 0,372 | 0,332 | 0,271 | 0,192 | 0,100 |
| 72                                   | 0,381   | 0,380 | 0,371 | 0,350 | 0,312 | 0,254 | 0,180 | 0,094 |
| 74                                   | 0,356   | 0,355 | 0,347 | 0,327 | 0,292 | 0,238 | 0,169 | 0,088 |
| 76                                   | 0,331   | 0,330 | 0,323 | 0,304 | 0,271 | 0,221 | 0,157 | 0,082 |
| 78                                   | 0,306   | 0,305 | 0,298 | 0,281 | 0,250 | 0,204 | 0,145 | 0,076 |
| 80                                   | 0,280   | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 82                                   | 0,254   | 0,253 | 0,247 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 84                                   | 0,227   | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 86                                   | 0,200   | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 88                                   | 0,173   | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 90                                   | 0,145   | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 92                                   | 0,117   | 0,116 | 0,114 | 0,107 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 94                                   | 0,088   | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 96                                   | 0,059   | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,040 | 0,028 | 0,015 |
| 98                                   | 0,030   | 0,030 | 0,029 | 0,027 | 0,024 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 100                                  | 0,000   | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor.

**IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS****4.1 - PESQUISA DE MERCADO**

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

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

$$qmf = R\$ 1.303,26/m^2 - Data Base: Agosto/2020$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.303,26/m<sup>2</sup> (hum mil, trezentos e três reais e vinte e seis centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |  |   |                                 |
|--|--|---|---------------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 1</b>                          |  |   |                                 |
| NÚMERO DA PESQUISA : CUBATAO - SP - 2018         |  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2020 |                                 |
| SETOR :  | QUADRA :   | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00  | CHAVE GEOGRÁFICA :              |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |  |   |                                 |
| ENDEREÇO : Avenida Joaquim Miguel Couto          |  | NÚMERO : 689  |                                 |
| COMP.: Ref.: Areacub                             | BAIRRO : Centro  | CIDADE : CUBATAO - SP   |                                 |
| CEP :  | UF : SP  |   |                                 |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |  |   |                                 |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                           |  |   |                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA              |                                 |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                               |                                 |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |  |   |                                 |
| ÁREA (Ar) m²:                                    | 2.500,00   | TESTADA - (cf) m  | 50,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00 |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta   | FORMATO :   | Irregular ESQUINA : Não         |
| TOPOGRAFIA :                                     | plano  |   |                                 |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco   |   |                                 |
| <b>SEM CONSTRUÇÃO</b>                            |  |   |                                 |

#### FATORES ADICIONAIS

|               |      |               |      |               |      |
|---------------|------|---------------|------|---------------|------|
| ADICIONAL 01: | 0,85 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

|                        |                                  |                            |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| NATUREZA : Oferta      | VALOR VENDA (R\$) : 4.200.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 |
| IMOBILIÁRIA : Corretor |                                  |                            |
| CONTATO : Sr. Cunha    | TELEFONE : (11)-997686164        |                            |
| OBSERVAÇÃO :           |                                  |                            |

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,18      |
| TESTADA Cf :           | -0,16              | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,02               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 1,512,00   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 1,570,87   |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,0389           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994 |



# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |  |   |                                 |
|--|--|---|---------------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 2</b>                          |  |   |                                 |
| NÚMERO DA PESQUISA : CUBATAO - SP - 2018         |  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2020 |                                 |
| SETOR :  | QUADRA :   | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00  | CHAVE GEOGRÁFICA :              |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |  |   |                                 |
| ENDEREÇO : Avenida Nossa Senhora da Lapa         |  | NÚMERO : 1014   |                                 |
| COMP.: Ref: TE0209                               | BAIRRO : Centro  | CIDADE : CUBATAO - SP   |                                 |
| CEP :  | UF : SP  |   |                                 |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |  |   |                                 |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                           |  |   |                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA              |                                 |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                               |                                 |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |  |   |                                 |
| ÁREA (Ar) m²:                                    | 3,060,00   | TESTADA - (cf) m  | 80,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,25 |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta   | FORMATO :   | Irregular ESQUINA : Não         |
| TOPOGRAFIA :                                     | caído para os fundos de 5% até 10%                               |   |                                 |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco   |   |                                 |
| <b>SEM CONSTRUÇÃO</b>                            |  |   |                                 |

#### FATORES ADICIONAIS

|               |      |               |      |               |      |
|---------------|------|---------------|------|---------------|------|
| ADICIONAL 01: | 0,81 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

|                   |                                  |                            |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------|
| NATUREZA : Oferta | VALOR VENDA (R\$) : 3.500.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 |
| IMOBILIÁRIA :     | Casa e Jardins                   |                            |
| CONTATO :         | Corretor                         | TELEFONE : (11)-32854848   |
| OBSERVAÇÃO :      |                                  |                            |

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,23      |
| TESTADA Cf :           | -0,16              | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,11               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 1,029,41   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 1,221,47   |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,1866           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9992 |

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |  |   |                                 |
|--|--|---|---------------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 3</b>                          |  |   |                                 |
| NÚMERO DA PESQUISA : CUBATAO - SP - 2018         |  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2020 |                                 |
| SETOR :  | QUADRA :   | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00  | CHAVE GEOGRÁFICA :              |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |  |   |                                 |
| ENDEREÇO : Rua Alberto Coutinho                  |  | NÚMERO : 220  |                                 |
| COMP.: Ref.: 388945                              | BAIRRO : Centro  | CIDADE : CUBATAO - SP   |                                 |
| CEP :  | UF : SP  |   |                                 |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |  |   |                                 |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                           |  |   |                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA              |                                 |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                               |                                 |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |  |   |                                 |
| ÁREA (Ar) m²:                                    | 1.205,00   | TESTADA - (cf) m  | 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,17 |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta   | FORMATO :   | Irregular ESQUINA : Não         |
| TOPOGRAFIA :                                     | em aclive de 5% até 10%  |   |                                 |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco   |   |                                 |
| <b>SEM CONSTRUÇÃO</b>                            |  |   |                                 |

#### FATORES ADICIONAIS

|               |      |               |      |               |      |
|---------------|------|---------------|------|---------------|------|
| ADICIONAL 01: | 0,91 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

|                   |                                  |                            |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------|
| NATUREZA : Oferta | VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 |
| IMOBILIÁRIA :     | Prata Imóveis                    |                            |
| CONTATO :         | Corretor                         | TELEFONE : (11)-32272234   |
| OBSERVAÇÃO :      |                                  |                            |

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,10      |
| TESTADA Cf :           | -0,16              | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,05               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 1,120,33   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 1,111,86   |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 0,9924           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9991 |

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |  |   |                                  |
|--|--|---|----------------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 4</b>                          |  |   |                                  |
| NÚMERO DA PESQUISA : CUBATAO - SP - 2018         |  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2020 |                                  |
| SETOR :  | QUADRA :   | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00  | CHAVE GEOGRÁFICA :               |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |  |   |                                  |
| ENDEREÇO : Rua Professora Ana Dias               |  | NÚMERO : 35   |                                  |
| COMP.:   | BAIRRO : Centro  | CIDADE : CUBATAO - SP   |                                  |
| CEP :  | UF : SP  |   |                                  |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |  |   |                                  |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                           |  |   |                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA              |                                  |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                               |                                  |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |  |   |                                  |
| ÁREA (Ar) m²:                                    | 1.000,00   | TESTADA - (cf) m  | 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 100,00 |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta   | FORMATO :   | Irregular ESQUINA : Não          |
| TOPOGRAFIA :                                     | plano  |   |                                  |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco   |   |                                  |
| <b>DADOS DA BENFEITORIA</b>                      |  |   |                                  |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém                     | USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial                                    | ÁREA CONSTRUIDA : 1.000,00 M²   |                                  |
| PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+)               | CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples                |   |                                  |
| COEF. PADRÃO: 0,960                              | IDADE REAL : 20 anos   | COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,772  | CUSTO BASE (R\$): 1.468,15       |
| VAGAS : 0  | PAVIMENTOS : 0   |   |                                  |
| VALOR CALCULADO (R\$):                           | 1.088.075,33   | VALOR ARBITRADO (R\$):  | 0,00                             |
| <b>FATORES ADICIONAIS</b>                        |  |   |                                  |
| ADICIONAL 01:                                    | 0,93   | ADICIONAL 02:   | 1,00                             |
| ADICIONAL 03:                                    |  | ADICIONAL 04:   | 1,00                             |
| ADICIONAL 05:                                    | 1,00   | ADICIONAL 06:   | 1,00                             |
| <b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>                        |  |   |                                  |
| NATUREZA : Oferta                                | VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00                                 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  |                                  |
| IMOBILIÁRIA :                                    | Residência 9 Imóveis   |   |                                  |
| CONTATO :  | Corretor   | TELEFONE : (11)-981304698   |                                  |
| OBSERVAÇÃO :                                     |  |   |                                  |

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : 0,08      |
| TESTADA Cf :           | 0,00               | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,28               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00               | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 1.161,92   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 1.578,11   |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1.358,2          |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994 |



# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |  |   |                                 |
|--|--|---|---------------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 5</b>                          |  |   |                                 |
| NÚMERO DA PESQUISA : CUBATAO - SP - 2018         |  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/08/2020 |                                 |
| SETOR :  | QUADRA :   | ÍNDICE DO LOCAL : 0,00  | CHAVE GEOGRÁFICA :              |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |  |   |                                 |
| ENDEREÇO : Rua Professora Ana Dias               |  | NÚMERO : 467  |                                 |
| COMP.: Ref: TE0080                               | BAIRRO : Centro  | CIDADE : CUBATAO - SP   |                                 |
| CEP :  | UF : SP  |   |                                 |
| <b>DADOS DA REGIÃO</b>                           |  |   |                                 |
| <b>MELHORAMENTOS :</b>                           |  |   |                                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO     | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA              |                                 |
| <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS             | <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA | <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO                               |                                 |
| <b>DADOS DO TERRENO</b>                          |  |   |                                 |
| ÁREA (Ar) m²:                                    | 250,00   | TESTADA - (cf) m  | 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00 |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta   | FORMATO :   | Irregular ESQUINA : Sim         |
| TOPOGRAFIA :                                     | plano  |   |                                 |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco   |   |                                 |
| <b>SEM CONSTRUÇÃO</b>                            |  |   |                                 |

#### FATORES ADICIONAIS

|               |      |               |      |               |      |
|---------------|------|---------------|------|---------------|------|
| ADICIONAL 01: | 1,11 | ADICIONAL 02: | 1,00 | ADICIONAL 03: | 1,00 |
| ADICIONAL 04: | 1,00 | ADICIONAL 05: | 1,00 | ADICIONAL 06: | 1,00 |

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

|                        |                                |                            |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| NATUREZA : Oferta      | VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00 |
| IMOBILIÁRIA : Corretor |                                |                            |
| CONTATO : Sr. Marcelo  | TELEFONE : (11)-996540832      |                            |

OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO            |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | 0,00               | FT ADICIONAL 01 : -0,10     |
| TESTADA Cf :           | 0,00               | FT ADICIONAL 02 : 0,00      |
| PROFUNDIDADE Cp :      | 0,00               | FT ADICIONAL 03 : 0,00      |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | -0,08              | FT ADICIONAL 04 : 0,00      |
| CONSISTÊNCIA Fc :      | 0,00               | FT ADICIONAL 05 : 0,00      |
| ÁREA Ca :              | 0,00               | FT ADICIONAL 06 : 0,00      |
| TOPOGRAFIA Ft :        | 0,00               |                             |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 1,260,00   |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 1,034,34   |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 0,8209           |
|                        |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998 |



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Cubatão - Parque Fernando Jorge - Rua São Paulo

DATA: 10/08/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

| Fr    | f    | Ce   | Pmi   | Pma   | p    | Ar     | Fa   | A Min  |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,25 | 1,10 | 20,00 | 40,00 | 0,50 | 200,00 | 1,00 | 200,00 |

### FATORES

| FATOR   | ÍNDICE |
|---|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização       | 1,00   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada           | 10,00  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade      |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Sim    |
| <input type="checkbox"/> Área                         |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia        | plano  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência      | seco   |

### FATORES ADICIONAIS

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

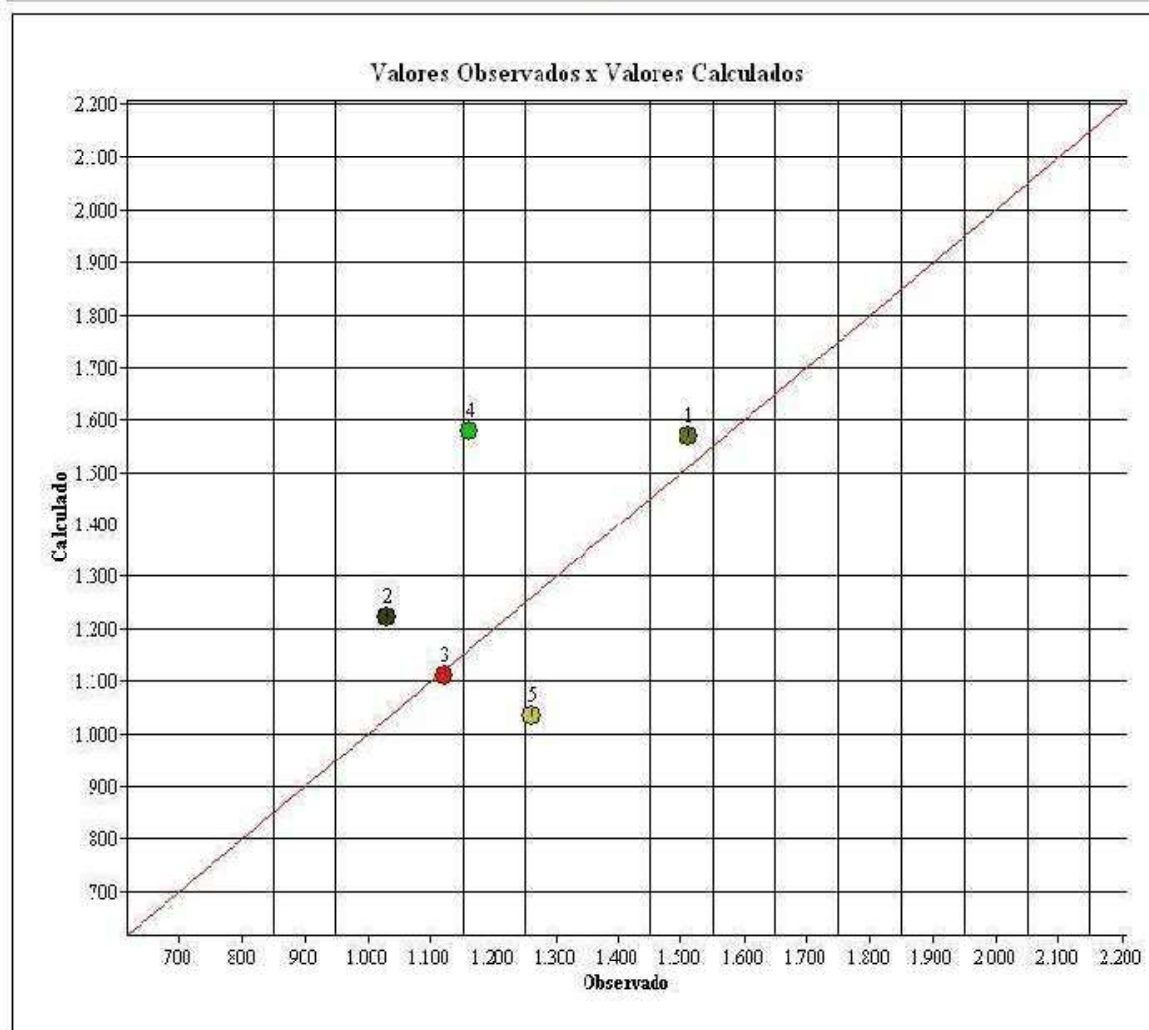
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                  | Endereço                            | Valor Unitário | Homogeneização | Varição Paradigma | Varição Avaliando |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | Avenida Joaquim Miguel Couto ,689   | 1.512,00       | 1.570,87       | -1,0389           | 0,9994            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | Avenida Nossa Senhora da Lapa ,1014 | 1.029,41       | 1.221,47       | 1,1866            | 0,9992            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | Rua Alberto Coutinho ,220           | 1.120,33       | 1.111,86       | 0,9924            | 0,9991            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | Rua Professora Ana Dias ,35         | 1.161,92       | 1.578,11       | 1,3582            | 0,9994            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | Rua Professora Ana Dias ,467        | 1.260,00       | 1.034,34       | 0,8209            | 0,9998            |

## ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 1.512,00  | 1.570,87  |
| 2    | 1.029,41  | 1.221,47  |
| 3    | 1.120,33  | 1.111,86  |
| 4    | 1.161,92  | 1.578,11  |
| 5    | 1.260,00  | 1.034,34  |

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua São Paulo s/nº Parque Fernando Jorge CUBATAO - SP Data: 10/08/2020  
 Cliente: Eng. Walmir Modotti  
 Área m²: 568,64 Modalidade: Venda

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.216,73  
 Desvio Padrão : 184,69  
 - 30% : 851,71  
 + 30% : 1.581,75

Coefficiente de Variação : 15,1800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.303,26  
 Desvio Padrão : 255,96  
 - 30% : 912,28  
 + 30% : 1.694,24

Coefficiente de Variação : 19,6400

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.303,26  
 TESTADA: 0,0000  
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0400

PROFUNDIDADE: -0,0500  
 FATOR ÁREA: 0,0000

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

INTERVALO MÍNIMO : 1.127,78  
 INTERVALO MÁXIMO : 1.478,74

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

INTERVALO MÍNIMO : 1.157,31  
 INTERVALO MÁXIMO : 1.410,53

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## 4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 568,64 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.303,26/m<sup>2</sup>;

Fp = 10,00 m;

Pe = 56,86 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 20,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,25;

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

Área de referência = 200,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 200,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 500,00 m<sup>2</sup>.



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

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 0,91.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 1.303,26 / m^2 \times 568,64 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (0,91 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$\underline{VT = R\$ 814.379,96}$$

**(Oitocentos e quatorze mil, trezentos e setenta e nove reais e noventa e seis centavos)**

**Data Base: Agosto/2020**

#### 4.3 - AVALIAÇÃO DA ÁREA COMERCIAL

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

Valor Unitário Adotado: 1,0564 x R8-N;

$$Vu = 1,0564 \times R\$ 1.468,15/m^2 = R\$ 1.550,95/m^2;$$

Área Construída: 125,00 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 48 anos.

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

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

onde:

VB<sub>1</sub> = Valor da benfeitoria;

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 125,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.550,95/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 48 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples;

$K = 0,351.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 125,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.550,95/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,351 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = \text{R\$ } 93.212,10}$$

(Noventa e três mil, duzentos e doze reais e dez centavos)

Data Base: Agosto/2020

#### 4.4 - AVALIAÇÃO DA COBERTURA

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

Valor Unitário Adotado: 0,4564 x R8-N;

$$V_u = 0,4564 \times R\$ 1468,15/m^2 = R\$ 670,05/m^2;$$

Área Construída: 259,00 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 15 anos.

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

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

onde:

VB<sub>2</sub> = Valor da benfeitoria;

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 259,00 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 670,05/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,10;

X = Idade estimada = 15 anos;

Ie = Vida Referencial = 30 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos  
simples;

K = 0,495.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 259,00 \text{ m}^2 \times R\$ 670,05/\text{m}^2 \times (0,10 + 0,495 \times (1 - 0,10))$$

$$\underline{VB_2 = R\$ 94.667,87}$$

**(Noventa e quatro mil, seiscientos e sessenta e sete reais e oitenta e sete centavos)**

**Data Base: Agosto / 2020**



# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 4.5 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB_1 + VB_2$$

$$VI = R\$ 814.379,96 + R\$ 93.212,10 + R\$ 94.667,87$$

$$VI = R\$ 1.002.259,95$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 1.002.000,00}$$

(Hum milhão e dois mil reais)

**Data Base: Agosto / 2020**

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua São Paulo, nº 295, Parque Fernando Jorge, Cidade de Cubatão, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 6.157, no Primeiro CRI de Cubatão, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por JARBAS RENATO NUNES, em face de FRANCISCO DE ARAÚJO FARIAS, em curso na 1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE CUBATÃO - SP, AUTOS Nº 1005249-70.2016.8.26.0157 (1515/16), é de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 1.002.000,00**

**(Hum milhão e dois mil reais)**

**Data Base: Agosto / 2020**