

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

AUTOS Nº 0000013-60.1997.8.26.0145

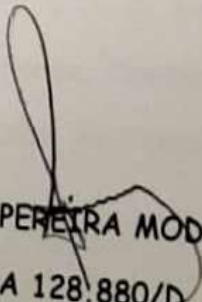
145 ECRH.15.00023946-9 141015 1807 76

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida  
por MIGUEL ELIAS E OUTROS, em face de MIGUEL ELIAS 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 conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na  
Avenida Prefeito José Gorga, nº 1.316, Jardim Joanin Parise, Conchas,  
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 9.666, no Primeiro CRI de  
Conchas.

Termos em que,

P. Deferimento.

Conchas, 09 de Outubro de 2.015.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 271.000,00  
(Duzentos e setenta e um mil reais)

Outubro / 2.015



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Avenida Prefeito José Gorga,  
nº 1.316, Jardim Joanin Parise, Conchas, Estado de São Paulo,  
matriculado sob nº 9.666, no Primeiro CRI de Conchas.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Termo de Penhora e Depósito e Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 388/394 e 401, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por MIGUEL ELIAS E OUTROS, em face de MIGUEL ELIAS E OUTROS, em curso na 1ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE CONCHAS - SP, AUTOS Nº 0000013-60.1997.8.26.0145:

Avenida Prefeito José Gorga, nº 1.316, Jardim Joanin Parise, Conchas, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 9.666, no Primeiro CRI de Conchas.



## II - VISTORIA

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Miguel, Requerido da presente ação.

### 2.1 - LOCAL

#### 2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Avenida Prefeito José Gorga, nº 1316, no quarteirão completado pelas vias: Rua Ametista, Rua Doutor Etelvino Cortês e Rua Goiás.

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

ZONA: Zona Urbana

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 1510/0044-0825-001-4-3

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



Prefeitura Municipal de Conchas - Demonstrativo de cálculo - I.P.T.U. 2015			
Exercício	Inscrição cadastral	Tributo	Total a pagar
2015	1510 0044 0825 001 4 3	Imposto Predial	501,18
Área do terreno	410,40	Valor M2 do terreno	1,0000
Área de construção	131,75	Valor M2 da construção	49.779,16
Testada	15,20	Alíquota Predial	60.536,19
Valor Unitário			
Taxa de Emolumentos			

## Prefeitura Municipal de Conchas 2015

Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

Contribuinte/Endereço	MIGUEL ELIAS	1316	155	501,18
AV. PREF. JOSE GORGA				
RUA RIO DE JANEIRO				
CENTRO				
CONCHAS				
<b>Obs:</b>	QUADRA B	LOTE 21	LOTEAMENTO	
<b>Imposto Predial</b>				
Pagável somente no Banco do Brasil e Correios				

DECLARO HAVER RECEBIDO O CARNE A QUE ESTE SE REFERE

DATA DA ENTREGA

ASSINATURA

**CONCHAS**

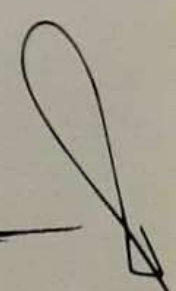
COD. PROGRESSIVO 28560

LIBRERO 2015

### 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, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simplex, Médio e Superior", 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 à Avenida Alberto Paladine.

#### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se Zona Urbana, sendo área de ocupação horizontal, com predominância de casas.



## 2.2 - DO IMÓVEL

### 2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 15,17 m;

Fundos: 15,00 m;

Lateral Esquerda: 26,24 m;

Lateral Direita: 28,47 m;

Área: 410,40 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Conchas, matriculado sob nº 9.666.

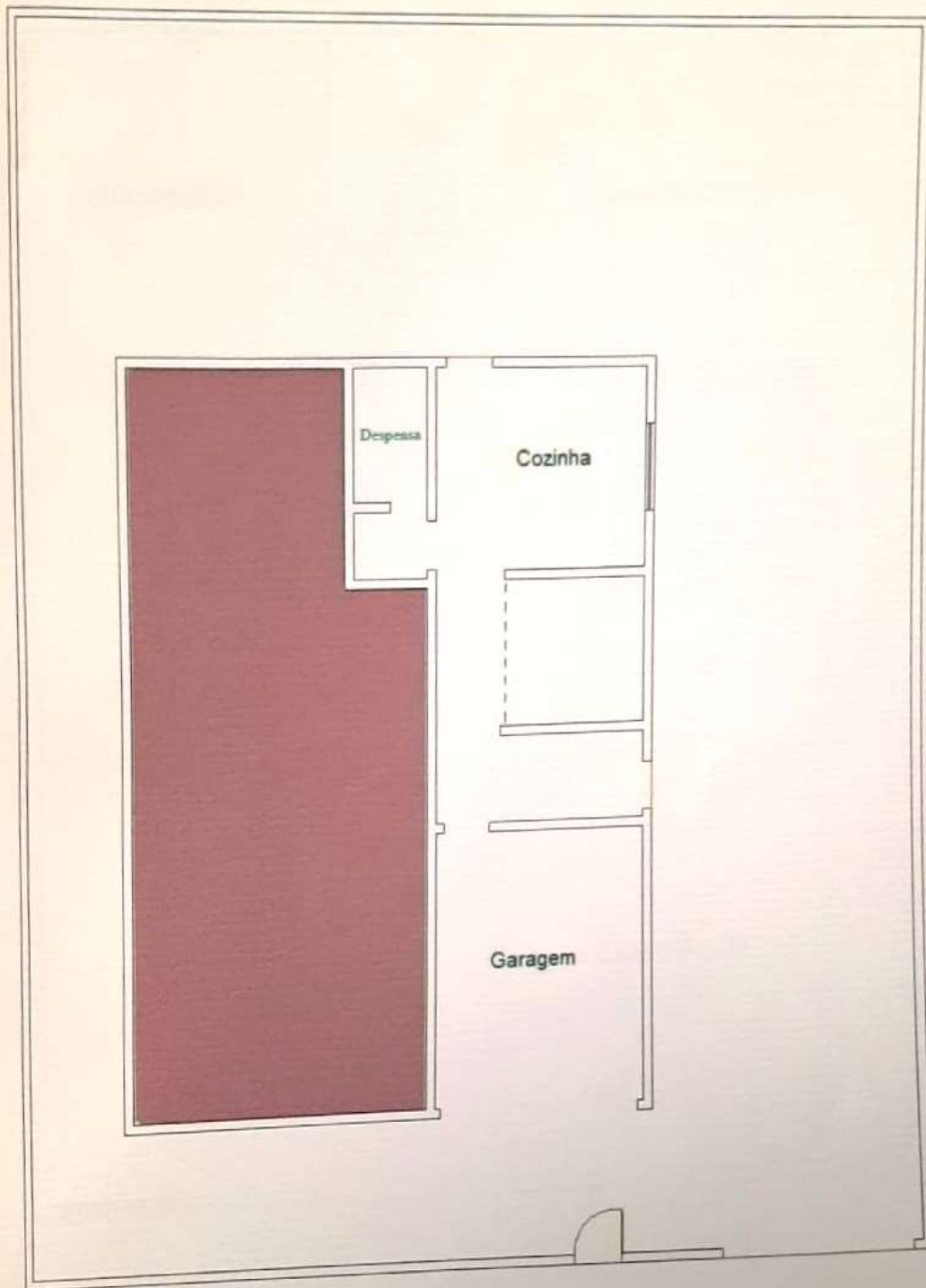
### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 247,00 m<sup>2</sup>.

A casa assobradada possui 8 (oito) cômodos, contendo no térreo: garagem, cozinha e despensa.

No pavimento superior o sobrado possui: sala de estar, 4 (quatro) dormitórios e 2 (dois) banheiros.

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



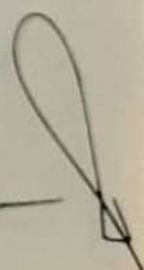
CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.







CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

437

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.

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

438

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.



Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

439  
Y

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

440  
1

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

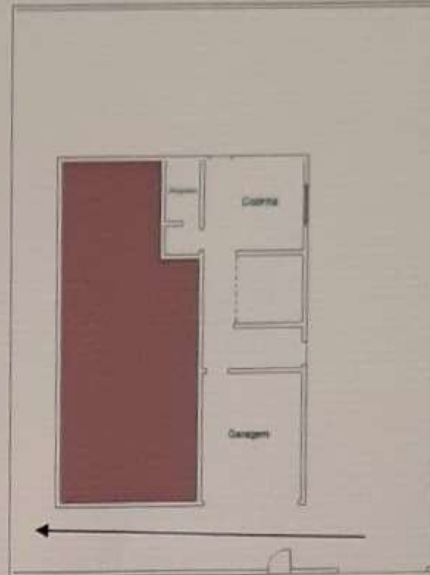
Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

441  
7

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



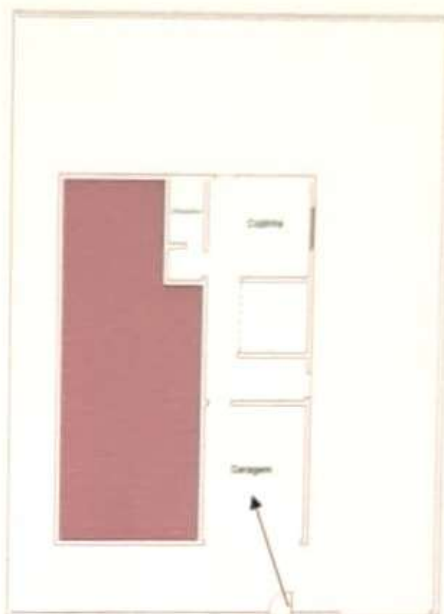
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA EXTERNA.



FOTO 06

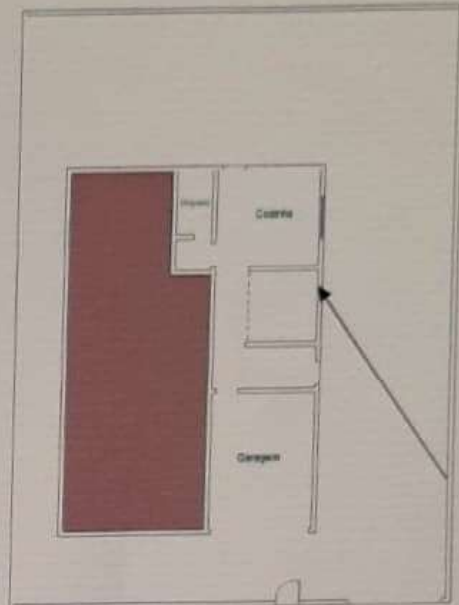


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.

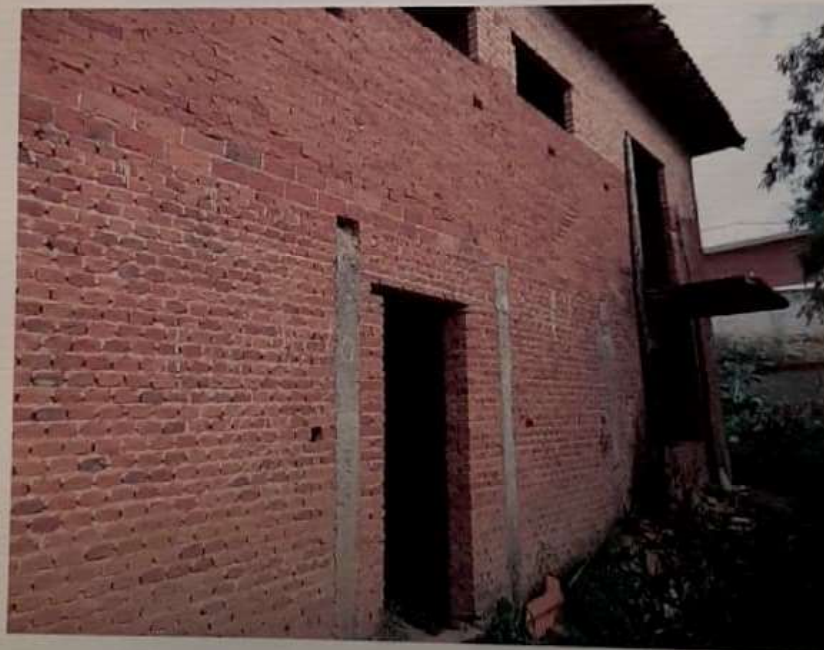


VISTA DA GARAGEM.

FOTO 07



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

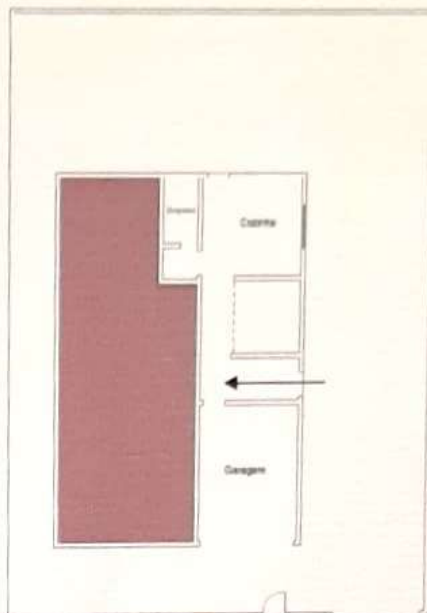


VISTA LATERAL DO IMÓVEL.

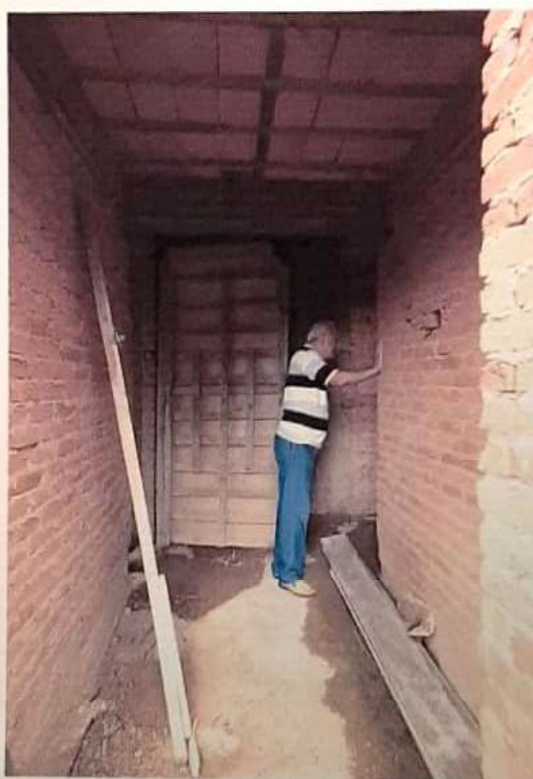
## FOTO 08

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Terra batida.
- PAREDE(S): Tijolo aparente.
- TETO: Sem acabamento.
- PORTA(S): Sem porta(s).



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



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.

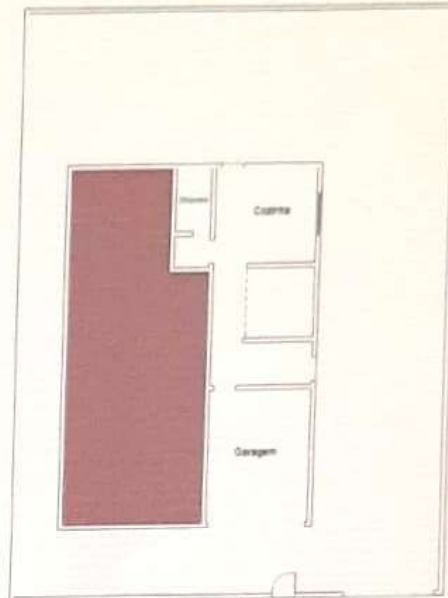




## FOTO 09

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Terra batida.
- PAREDE(S): Tijolo aparente.
- TETO: Sem acabamento.
- PORTA(S): Sem porta(s).



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

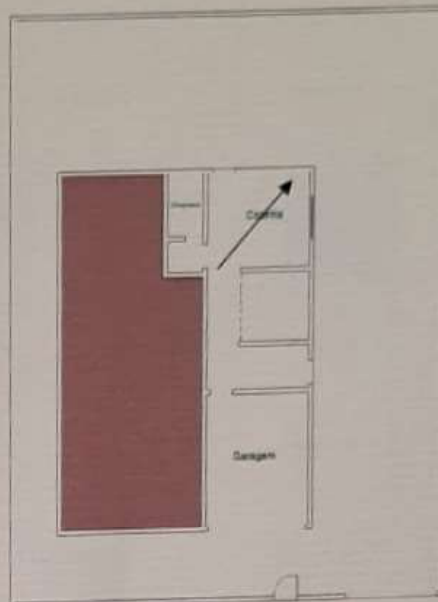


VISTA DA ÁREA PARA ESCADA.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Terra batida.
- PAREDE(S): Tijolo aparente.
- TETO: Sem acabamento.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Sem janela(s).



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



VISTA DA COZINHA.



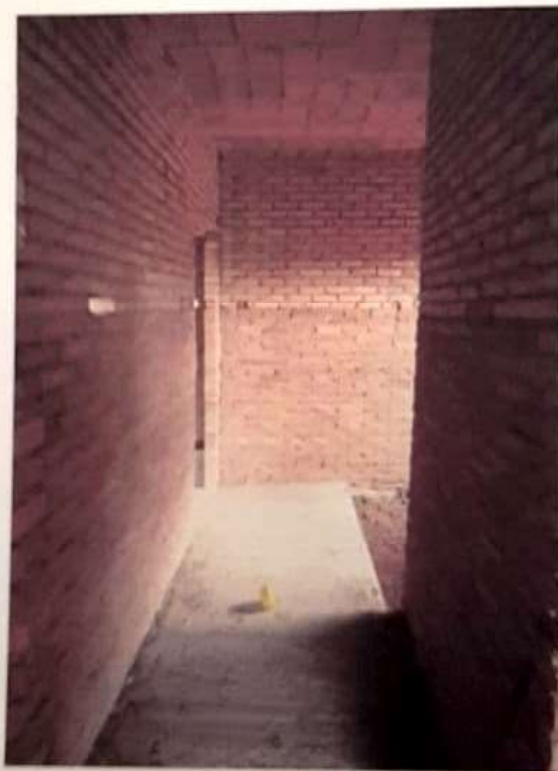
FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Contra piso.
- PAREDE(S): Tijolo aparente.
- TETO: Sem Acabamento.



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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AO PRIMEIRO DORMITÓRIO.



FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Contra piso.

PAREDE(S): Tijolo aparente.

TETO: Sem Acabamento.

PORTA(S): Sem porta(s).



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



VISTA DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.



### FOTO 13

#### CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Contra piso.  
PAREDE(S): Tijolo aparente.  
TETO: Sem Acabamento.  
PORTA(S): Sem porta(s).  
JANELA(S): Sem janela(s).



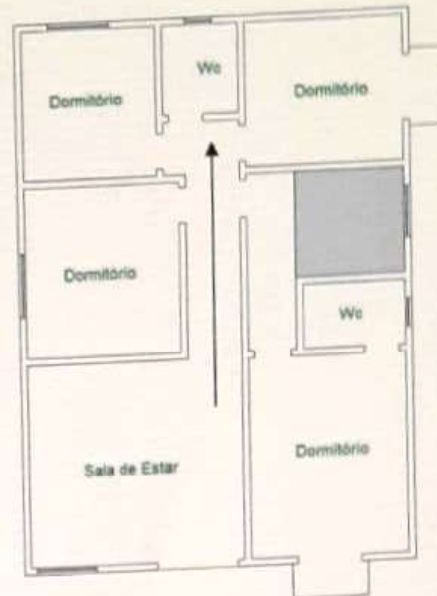
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



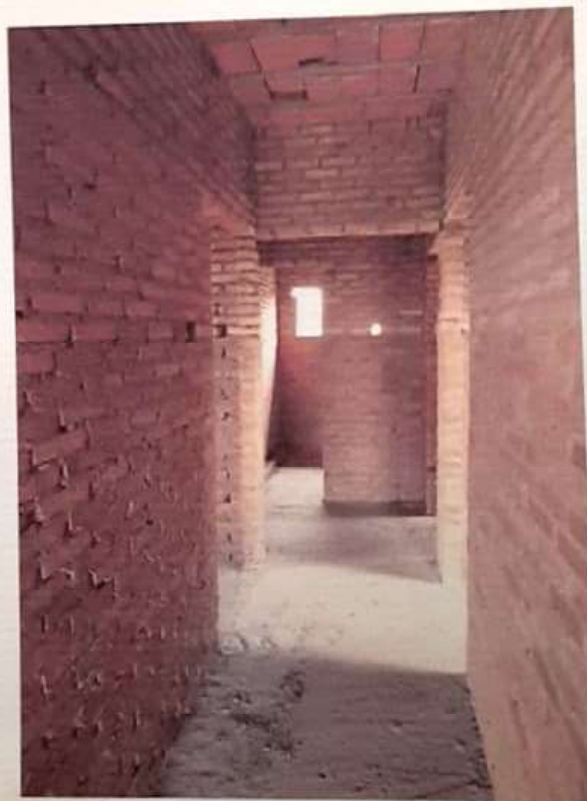
VISTA DO BANHEIRO DO PRIMEIRO DORMITÓRIO.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:



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



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

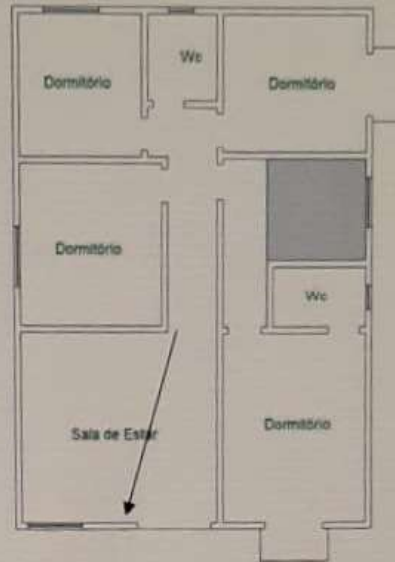


Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Contra piso.
- PAREDE(S): Tijolo aparente.
- TETO: Sem Acabamento.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Sem janela(s).



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



VISTA DA SALA DE ESTAR.

452

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Contra piso.
- PAREDE(S): Tijolo aparente.
- TETO: Sem Acabamento.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Sem janela(s).



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

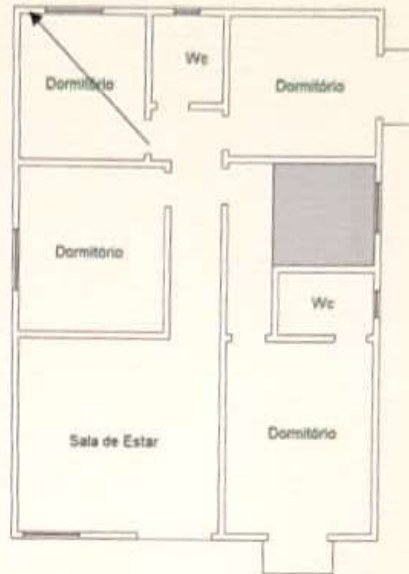


VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO.

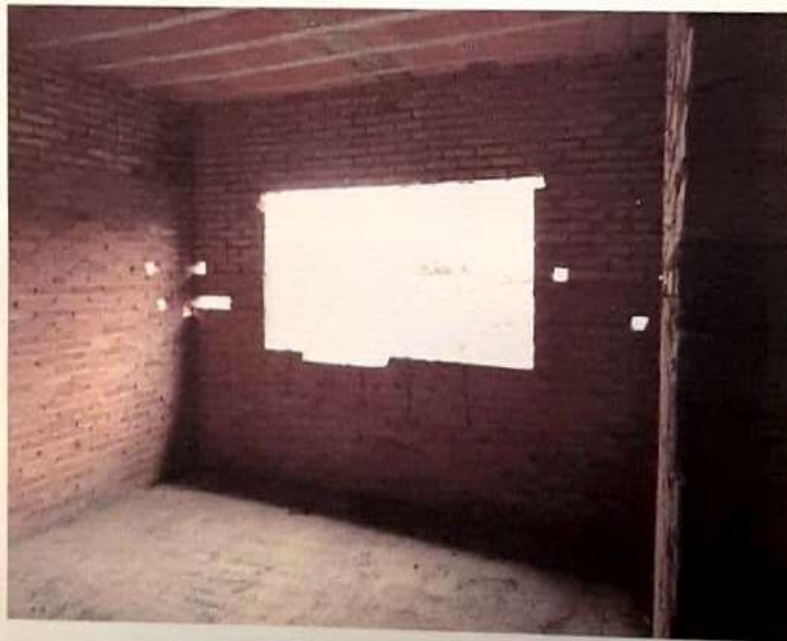
FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Contra piso.
- PAREDE(S): Tijolo aparente.
- TETO: Sem Acabamento.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Sem janela(s).



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



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO.

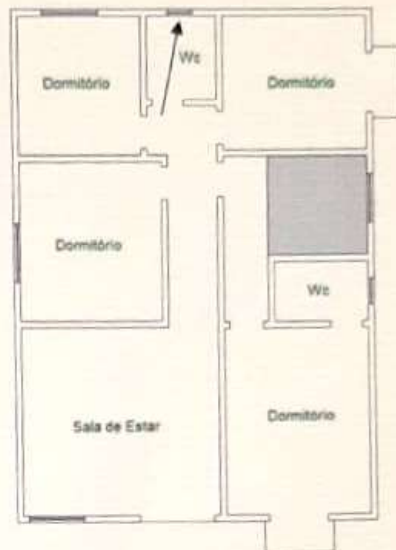


454

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Contra piso.
- PAREDE(S): Tijolo aparente.
- TETO: Sem Acabamento.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Sem janela(s).



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

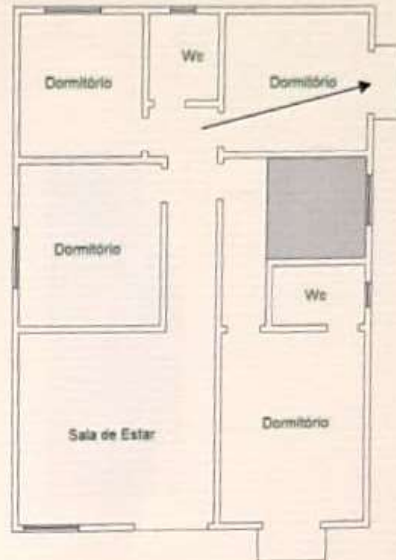


VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

- PISO: Contra piso.
- PAREDE(S): Tijolo aparente.
- TETO: Sem Acabamento.
- PORTA(S): Sem porta(s).
- JANELA(S): Sem janela(s).



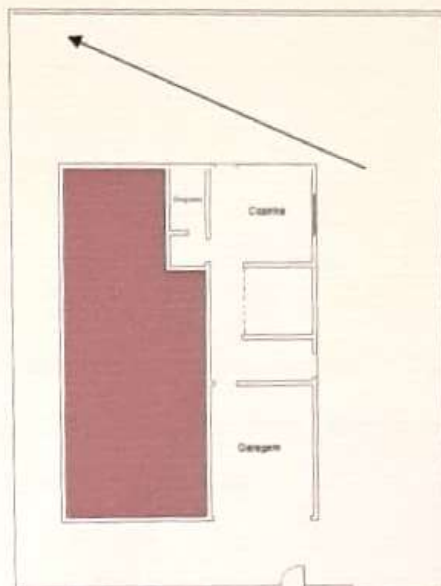
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO QUARTO DORMITÓRIO.



FOTO 20



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:



Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

459  
Y

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais			
	Referências		Exponente do Fator de Frente	Exponente do Fator de Profundidade	C <sub>s</sub>						C <sub>a</sub>		
	F <sub>r</sub>	P <sub>min</sub>	P <sub>max</sub>	f	p	C <sub>s</sub>	C <sub>a</sub>						
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	6	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para lotes 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 lotes 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				
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para lotes com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	(1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1)*				



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

Grupo III:  
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:  
Zonas industriais ou Galpões

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 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".

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

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



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 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:

464  
R

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.



Avaliações e Perícias de Engenharia

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 de 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).

#### A) Valores unitários

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

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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	



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 129.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

32 anos  
Desde 1983

466

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

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:

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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



420

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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



441

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

472

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## C) GASTOS POR ETAPAS DE OBRA

Em ocasiões em que a construção se encontra inacabada é utilizado o método de gastos por etapa de obra, de acordo com a tabela abaixo, obtida na REVISTA GUIA DA CONSTRUÇÃO, nº 141, ano 66, Editora Pini, que são de conhecimento público e isento de qualquer vínculo com quem quer que seja:

ETAPAS CONSTRUTIVAS	HABITACIONAL						COMERCIAL		INDUSTRIAL
	RESIDENCIAL			PRÉDIO SEM ELEVADOR			PRÉDIO COM ELEVADOR		
	FINO (1)	MÉDIO (2)	POPULAR (3)	FINO (4)	MÉDIO (5)	POPULAR (6)	FINO (7)	MÉDIO (8)	
Serviços preliminares	2,5 a 3,5	2,5 a 3,9	0,7 a 1,3	0,2 a 1,3	0,4 a 0,7	1,0 a 2,1	0 a 1,0	0,4 a 0,8	1,1 a 2,2
Movimento de terra	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0
Fundações especiais	-	-	-	3,0 a 4,0	1,0 a 4,0	1,0 a 4,0	3,0 a 4,0	3,0 a 4,0	4,0 a 5,0
Infraestrutura	7,5 a 8,1	3,9 a 4,6	2,5 a 4,5	2,0 a 2,7	1,7 a 4,4	4,4 a 4,9	3,1 a 3,7	4,3 a 5,3	3,6 a 4,6
Superestrutura	16,3 a 19,1	12,5 a 17,2	10,8 a 13,8	20,4 a 34,7	24,03 a 29,0	20,4 a 25,5	25,3 a 30,3	20,9 a 25,0	6,5 a 8,7
Medição	4,4 a 7,3	7,5 a 11,7	7,5 a 13,4	3,1 a 4,4	4,3 a 8,5	7,8 a 13,4	3,1 a 4,3	4,8 a 7,4	2,0 a 3,5
Esquadrias	2,5 a 5,0	6,5 a 12,1	7,7 a 12,8	6,5 a 12,0	1,9 a 7,0	3,1 a 5,5	6,3 a 12,5	7,5 a 13,8	9,1 a 17,8
Cobertura	0 a 0,4	3,9 a 6,5	8,7 a 17,2	-	0,6 a 1,9	-	-	-	19,0 a 28,5
Instalações hidráulicas	11,2 a 13,1	11,4 a 13,4	11,2 a 12,1	10,8 a 12,6	9,9 a 11,6	9,6 a 10,6	9,6 a 10,5	7,4 a 8,4	4,6 a 5,5
Instalações elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	1,7 a 4,6	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5,0 a 6,0
Impermeabilização e isolamento térmico	10,9 a 14,2	0,4 a 0,8	0,4 a 0,9	1,3 a 2,7	1,3 a 1,9	4,9 a 6,2	2,0 a 2,6	6,4 a 7,8	1,1 a 1,7
Revestimento (piso, paredes e tetos)	19,2 a 26,0	23,7 a 29,5	22,1 a 30,6	19,4 a 25,2	24,7 a 31,5	23,2 a 32,7	16,0 a 23,7	17,4 a 21,1	8,2 a 11,3
Vidros	1,4 a 2,7	0,3 a 0,6	0,6 a 1,1	1,1 a 2,1	0,3 a 0,6	0,3 a 0,5	1,4 a 2,5	1,0 a 2,0	0 a 0,3
Pintura	1,9 a 5,6	6,7 a 8,1	4,0 a 5,8	3,5 a 4,5	5,0 a 6,8	7,6 a 3,5	6,7 a 10,1	6,5 a 8,4	5,5 a 8,3
Serviços complementares	2,3 a 3,4	0,5 a 0,7	0,6 a 1,1	0,3 a 0,9	0 a 1,2	0,6 a 1,1	0 a 1,1	0 a 0,4	10,7 a 15,3
Elevadores	-	-	-	1,7 a 2,2	-	-	3,4 a 4,2	-	-

Veja as informações relativas às etapas construtivas na tabela do Caderno Único PINI de Edificações (Cipe).



477 p

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS

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:

$$qmf = R\$ 280,64/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 280,64/m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta reais e sessenta e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

475

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: CONCHAS - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/10/2015  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Turmalina NÚMERO: s/nº  
COMP.: BAIRRO: Jardim Joanin Parise CIDADE: CONCHAS - SP  
CEP: UF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR DO IMÓVEL (R\$): 90.000,00  
IMOBILIÁRIA: Proprietário  
CONTATO: Sr. Ferreira TELEFONE: (11)-981408838  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 300,00
TESTADA Cf:	0,00 FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 300,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	



ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: CONCHAS - SP - 2015

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/10/2015

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Golás

NÚMERO: 11/nº

COMP.:

BAIRRO: Jardim Joanin Parise

CIDADE: CONCHAS - SP

CEP:

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 100.000,00

IMOBILIÁRIA: Proprietário

CONTATO: Sr. Luciano

TELEFONE: (11)-991686710

OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 300,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 300,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: 0,00		



477

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: CONCHAS - SP - 2015

UNIZADO DATA DA PESQUISA: 07/10/2015

SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Guaratã

NÚMERO: 574

COMP.: BARRIO: Jardim Joanin Parise

CIDADE: CONCHAS - SP

CEP: BP: 3P

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m<sup>2</sup>: 250,00 TESTADA - (ct) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 100.000,00

MOBILIÁRIA: Proprietário

CONTATO: Sr. Antonio

TELEFONE: (14)-38881308

### OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 360,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 360,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ff: 0,00		

478

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: CONCHAS - SP - 2015

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/10/2015

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Mato Grosso

NÚMERO: 1/1º

COMP.:

BARRIO: Jardim Joanin Parke

CIDADE: CONCHAS - SP

CEP:

UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Av) m²: 720,00 TESTADA - (ct) m: 21,00 PROF. EGRV. (Pe): 34,73

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESGRIMA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 210.000,00

MOBILIÁRIA: J.A. Alexandre

CONTAO: Sr. José

TELEFONE: (11) 38451008

### OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 258,90
TESTADA Ct:	-2,13 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 225,39
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,8704
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Pc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Pt:	0,00	

479

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: CONCHAS - SP - 2015

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/10/2015

SETOR: QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Minas Gerais

NÚMERO: 1289

COMP:

BARRIO: Jardim Joanin Parise

CIDADE: CONCHAS - SP

CEP:

UF: SP

#### DADOS DA REGIÃO

##### MELHORAMENTOS:

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

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m<sup>2</sup>: 995,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 49,75  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 240,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,366 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (RS): 1.225,07  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (RS): 266.917,27 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS): 580.000,00  
IMOBILIÁRIA: Corretor  
CONTATO: Sra. Regina TELEFONE: (14)-38452245  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	-0,13	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 Fo:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 256,36
		HOMOGENEIZAÇÃO: 228,48
		VARIAÇÃO: 0,8912
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999



480 p

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

### Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: CONCHAS - SP - 2015	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/10/2015		
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Topázio	NÚMERO: s/nº		
COMP.: BAIRRO: Jardim Joanin Parise	CIDADE: CONCHAS - 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 (Av) m²: 400,00	TESTADA - (ct) m: 10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	40,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRÁFICA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

#### FATORES ADICIONAIS

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

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 120.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Proprietário  
 CONTATO: Sr. Dirceu TELEFONE: (11)-993798833  
 OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 270,00
TESTADA Ct: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 270,00
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0003
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft: 0,00		

481  
7

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Conchas - Jardim Joanin Parise - Avenida Prefeito José Gorga DATA: 07/10/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

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

### FATORES

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	15,17
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	piano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seca

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Turmalina s/nº	300,00	300,00	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Goiás s/nº	300,00	300,00	1,0000	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Guaratã s/nº	360,00	360,00	1,0000	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Mato Grosso s/nº	258,90	225,39	0,8706	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Minas Gerais, 1289	256,36	228,48	0,8912	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Topázio s/nº	270,00	270,00	1,0000	1,0003

482

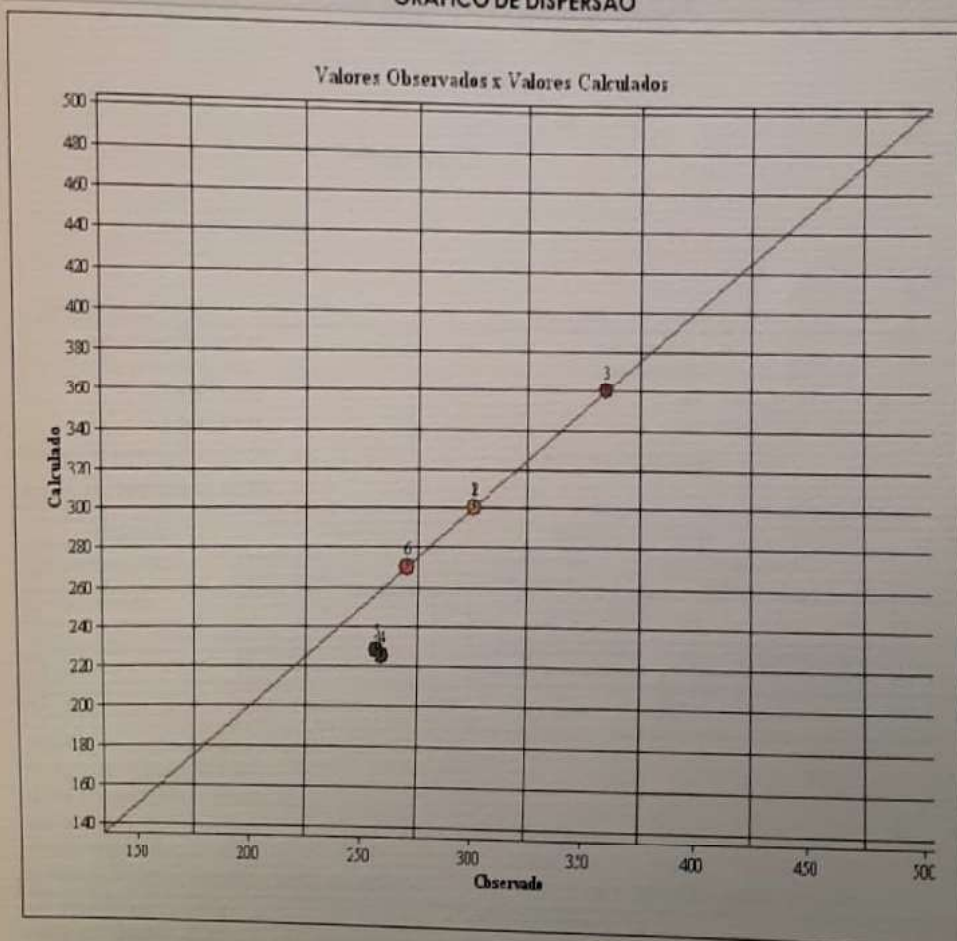
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	300,00	300,00
2	300,00	300,00
3	360,00	360,00
4	258,90	225,39
5	256,36	228,48
6	270,00	270,00

### GRÁFICO DE DISPERSÃO





483

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

### Avaliações e Perícias de Engenharia

#### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

##### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: Avenida Prefeito José Garga s/nº Lote nº 21 - Quadra B Jardim Joanin

Data: 07/10/2015

Cliente: Eng. Walmir Modotti

Área m²: 410,40

Modalidade: Venda

Distribuição espacial



##### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 290,88  
Desvio Padrão : 38,97  
- 30% : 203,61  
+ 30% : 378,14

Coefficiente de Variação : 13,4000

##### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 280,64  
Desvio Padrão : 50,86  
- 30% : 196,45  
+ 30% : 364,84

Coefficiente de Variação : 18,1200

##### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completada quanto a todas as variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completada 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 dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,20 <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: ■

##### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 280,64

TESTADA: 0,0800

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 249,99

INTERVALO MÍNIMO: 281,53

INTERVALO MÁXIMO: 311,29

INTERVALO MÁXIMO: 328,55

##### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

#### 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 = 410,40 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 280,64/m<sup>2</sup>;

Fp = 15,17 m;

Pe = 27,05 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,20;

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

Área de referência = 250,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 200,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 500,00 m<sup>2</sup>.



Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 280,64 / m^2 \times 410,40 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 115.174,66$$

(Cento e quinze mil, cento e setenta e quatro reais e sessenta e seis centavos)



4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que as construções constantes no imóvel avaliando encontram-se em fase de obras, será considerado o percentual correspondente ao estágio atual das obras para o cálculo do valor unitário:

ESTIMATIVA DE GASTOS POR ETAPA DE OBRA (%)	
ETAPAS CONSTRUTIVAS	HABITACIONAL - RESIDENCIAL MÉDIO
Serviços Preliminares	2,5
Movimento de Terra	0,5
Fundações especiais	-
Infraestrutura	3,9
Superestrutura	12,4
Vedação	7,5
Esquadrias	6,5
Cobertura	3,9
Instalações hidráulicas	11,4
Instalações elétricas	3,8
Impermeabilização e isolamento térmica	0,4
Revestimentos (pisos, paredes, forros)	6,7
Vidros	0,3
Pintura	1,2
Serviços Complementares	0,6



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

Valor Unitário Adotado: 1,0159 x R8-N;

$V_u = 1,0159 \times R\$ 1.225,07/m^2 = R\$ 1.244,50/m^2;$

Área Construída: 247,00 m<sup>2</sup>;

Idade Estimada: 20 anos.

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

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;



Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 247,00 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 1.244,50/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 20 anos;

Ie = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = Regular;

K = 0,785.

Fator do estágio atual da obra: 61,60 %

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = [247,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.244,50/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,785 \times (1 - 0,20))] \times 0,6160$$

$$VB = R\$ 155.766,86$$

Cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e sessenta e seis reais e oitenta e seis centavos)



Walmir Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

489

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 115.174,66 + R\$ 155.766,86$$

$$VI = R\$ 270.941,52$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 271.000,00$$

(Duzentos e setenta um mil reais)



Enr Pereira Modotti

32 anos  
Desde 1983

489  
7

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

#### 4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 115.174,66 + R\$ 155.766,86$$

$$VI = R\$ 270.941,52$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 271.000,00$$

(Duzentos e setenta um mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

490  
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Avenida Prefeito José Gorga, nº 1.316, Jardim Joanin Parise, Conchas, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 9.666, no Primeiro CRI de Conchas, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por MIGUEL ELIAS E OUTROS, em face de MIGUEL ELIAS E OUTROS, em curso na 1ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE CONCHAS - SP, AUTOS Nº 0000013-60.1997.8.26.0145, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 271.000,00

(Duzentos e setenta e um mil reais)

Outubro / 2.015