

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL - COMARCA DE GUARULHOS - SP**

AUTOS Nº 1021917-75.2017.8.26.0224 (1362/17)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA FALÊNCIA DE COSTEIRA TRANSPORTES E SERVIÇOS EIRELLI**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado conforme resumo a seguir:

Imóvel A: **Avenida Lauro Gusmão Silveira, nº 941, Parque Industrial do Jardim São Geraldo, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 79.061, no Segundo CRI de Guarulhos.**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31439

37 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Imóvel B: Rodovia Arthur Bernardes, nº 8047, Bairro Tapanã, Cidade de Belém, Estado do Pará, matriculado sob nº 199, no Segundo CRI de Belém.

Imóvel C: Rua Gisele, nº 1000, Mauzinho, Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, matriculado sob nº 19.096, no Quarto CRI de Manaus.

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarulhos, 13 de Outubro de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

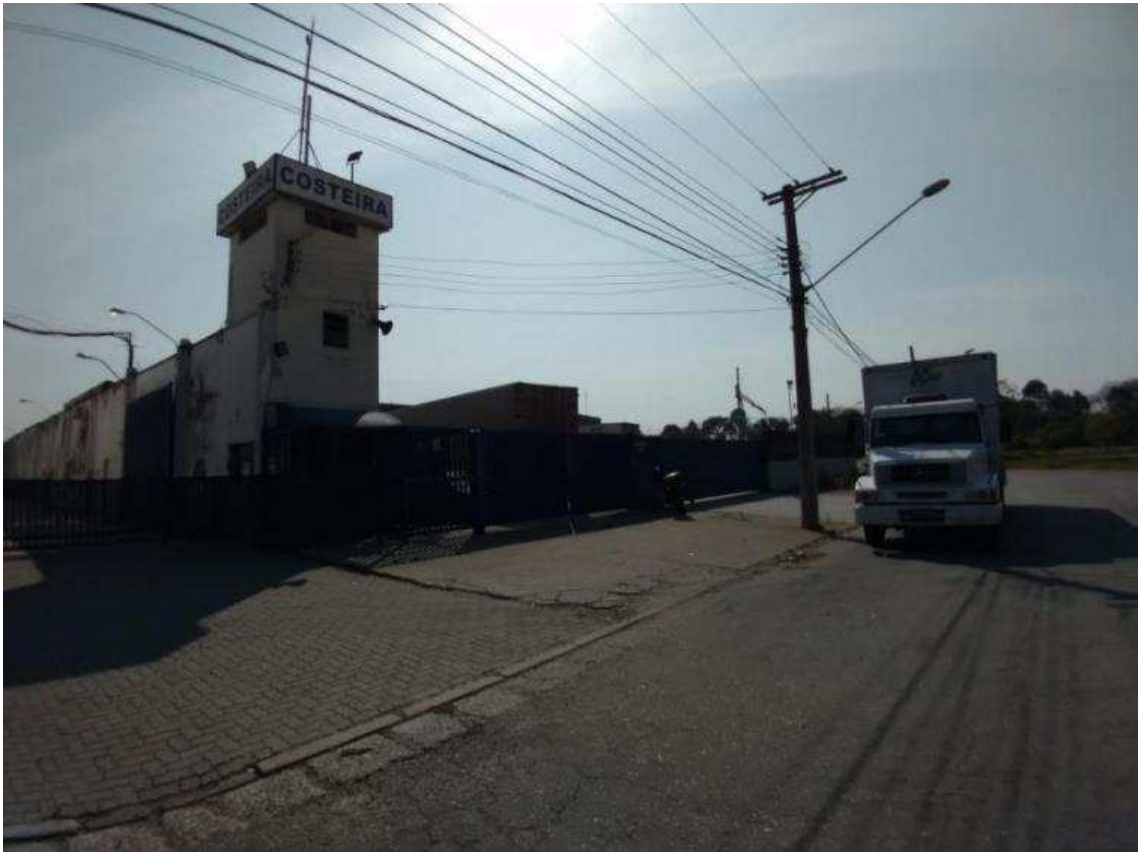
RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A:

R\$ 9.100.000,00

(Nove milhões e cem mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020



**Vista do Prédio localizado na Avenida Lauro Gusmão Silveira, nº 941,
Parque Industrial do Jardim São Geraldo, Cidade de Guarulhos, Estado
de São Paulo, matriculado sob nº 79.061, no Segundo CRI de
Guarulhos, objeto da presente Ação.**

VALOR DO IMÓVEL B:

R\$ 4.909.000,00

(Quatro milhões, novecentos e nove mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020



**Vista do Prédio localizado na Rodovia Arthur Bernardes, nº 8047,
Bairro Tapanã, Cidade de Belém, Estado do Pará, matriculado sob nº
199, no Segundo CRI de Belém, objeto da presente Ação.**

VALOR DO IMÓVEL C:

R\$ 15.272.000,00

(Quinze milhões, duzentos e setenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020



Vista do Prédio localizado na Rua Gisele, nº 1000, Mauzinho, Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, matriculado sob nº 19.096, no Quarto CRI de Manaus, objeto da presente Ação.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 30.530, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DE COSTEIRA TRANSPORTES E SERVIÇOS EIRELLI**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE GUARULHOS - SP, AUTOS Nº 1021917-75.2017.8.26.0224 (1362/17)**:

Imóvel A: Avenida Lauro Gusmão Silveira, nº 941, Parque Industrial do Jardim São Geraldo, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 79.061, no Segundo CRI de Guarulhos.

Imóvel B: Rodovia Arthur Bernardes, nº 8047, Bairro Tapanã, Cidade de Belém, Estado do Pará, matriculado sob nº 199, no Segundo CRI de Belém.

Imóvel C: Rua Gisele, nº 1000, Mauzinho, Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, matriculado sob nº 19.096, no Quarto CRI de Manaus.

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 - 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

F₁, F₂, F₃, F_n: 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações							
	Frente e Profundidade										Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e	C _a	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄								
	F _r	P _{mi}														P _{ma}		
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. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.					
	10	25	40	0,20	0,50					Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500						
	15	30	60	0,15	0,50					Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000						
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	16	-	-	Não se aplicam										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	-	-												Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*
	16	-	-												Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	16	-	-	Não se aplicam														
	16	-	-												Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*
	16	-	-												Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	-	-	Não se aplicam														
	16	-	-												Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*
	16	-	-												Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	-	-	Não se aplicam														
	16	-	-												Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*
	16	-	-												Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	-	-	Não se aplicam														
	16	-	-												Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*
	16	-	-												Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Múltiplas frentes ou esquima	Coef de área	Área		Observações gerais		
	Referências	Exponente do Fator Frente	Exponente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)			
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	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	

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".

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

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

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

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

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

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

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

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 à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

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.

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 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:

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	

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 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

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.

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

2.3 - 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 das benfeitorias.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31460

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL A:

**Avenida Lauro Gusmão Silveira, nº 941, Parque Industrial do Jardim
São Geraldo, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, Matriculado
sob nº 79.061, no Segundo CRI de Guarulhos.**

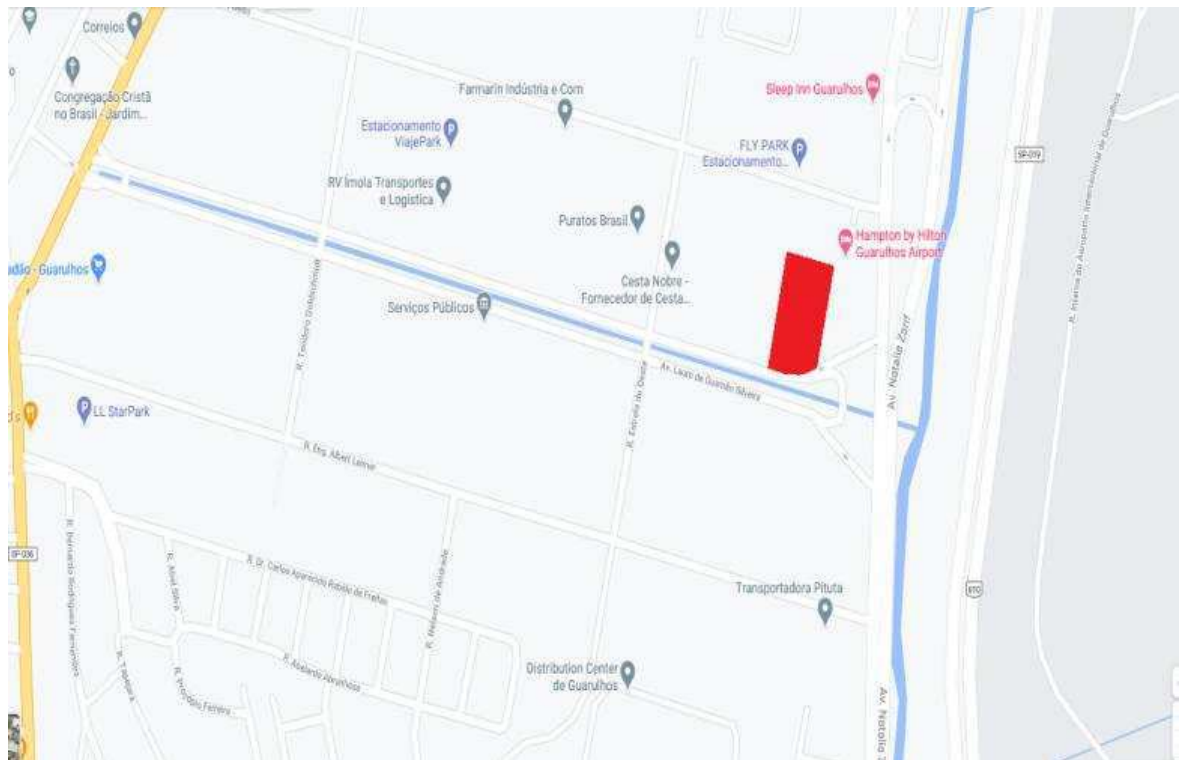
III - VISTORIA

3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Avenida Lauro Gusmão Silveira, nº 941**.

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





3.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona Aeroportuária (ZA)

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 082.70.13.0486.00.000

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

IPTU - 2019 Secretaria da Fazenda - Departamento da Receita Imobiliária									
Dados Cadastrais do Imóvel									
Inscrição Omissa / Antiga	Inscrição Cadastral	Última Atualização	Reg. Cad.	Recibo					
037-011-0060	082.70.13.0486.00.000	13/12/2012	2	19-002-123173					
Compromissário									
Proprietário COSTEIRA TRANSP E SERV LTDA									
Local do Imóvel AVENIDA LAURO DE GUSMAO SILVEIRA									
Complemento AVENIDA LAURO DE GUSMAO SILVEIRA									
Lote									
Nº Oficial		Nº Cadastro							
995		07140-010							
Bairro / Loteamento			Cód. Logr.						
JD SAO GERALDO			53170						
Quadra		Situação	Test. Principal						
K		MEIO QUADRA	57,00						
P/8		Utilização da Edificação							
Área Terreno	Fração Ideal	Área Edificada	Ano Edificação	PREST.SERVICO					
5.000,00	100,00	717,47	2008						
Endereço de Entrega									
AVENIDA LAURO DE GURMAO SILVEIRA									
Complemento									
Bairro / Cidade			UF	Número					
JD SAO GERALDO			SP	941					
CEP de Entrega			CEP de Entrega						
07140-010			07140-010						

3.1.3 - 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.

3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "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.

3.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Zona Aeroportuária, que são lotes provenientes de parcelamentos do solo já existentes poderão ser regularizados, assim como as respectivas edificações, desde que destinados aos usos comercial, de prestação de serviços e residencial, independentemente das vedações contidas nesta Lei no que diz respeito ao lote mínimo e aos usos permitidos e vedados para cada zona de uso, ou seja, "ZA".

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno avaliando apresenta as seguintes dimensões:

Terreno constituído de parte do lote nº 08, da quadra "K", do loteamento denominado "Jardim São Geraldo", situado no perímetro urbano desta cidade, que assim se descreve: toma como ponto de referência o ponto "A", que é vértice de divisa do lote 01, ponto que inicia a descrição: deste segue por 100,00m até o ponto "B", confrontando pela esquerda com o lote nº 01; deste segue à direita por 50,50m até o ponto "C", confrontando pela esquerda com o lote nº 07; deste segue à direita por 92,50m até o ponto G, localizado junto à margem da Avenida Um, confrontando pela esquerda com o remanescente do lote nº 08; deste segue pelo alinhamento da Avenida Um, em curva de raio de 39,00m e desenvolvimento de 25,00m até o ponto H, deste segue pelo alinhamento da Avenida Um por 32,00m até o ponto de partida, confrontando pela esquerda com a Avenida Lauro Gusmão da Silveira, encerrando a área total de 5.000,00m²

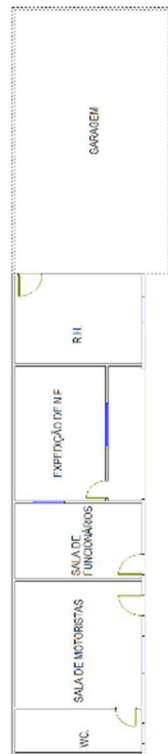
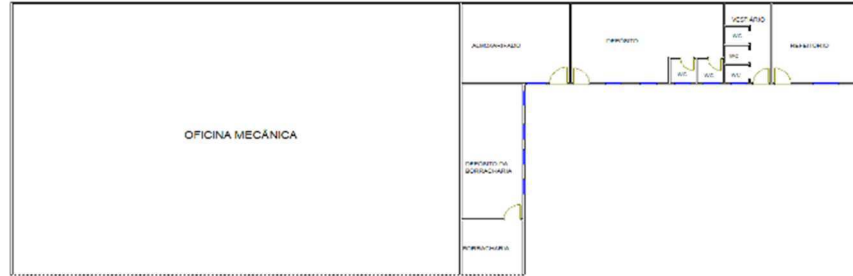
O imóvel avaliando está matriculado, sob nº 79.061, no Segundo CRI de Guarulhos.

3.2.2 - BENFEITORIAS

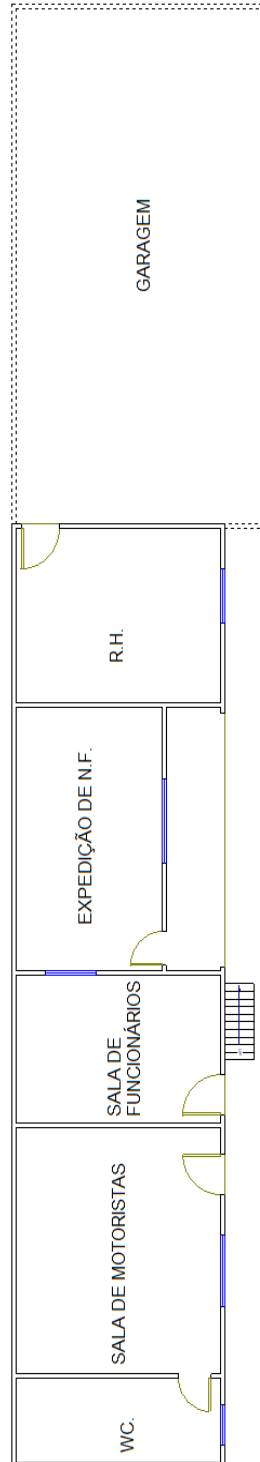
Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificadas um galpão com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 717,47 m².

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:

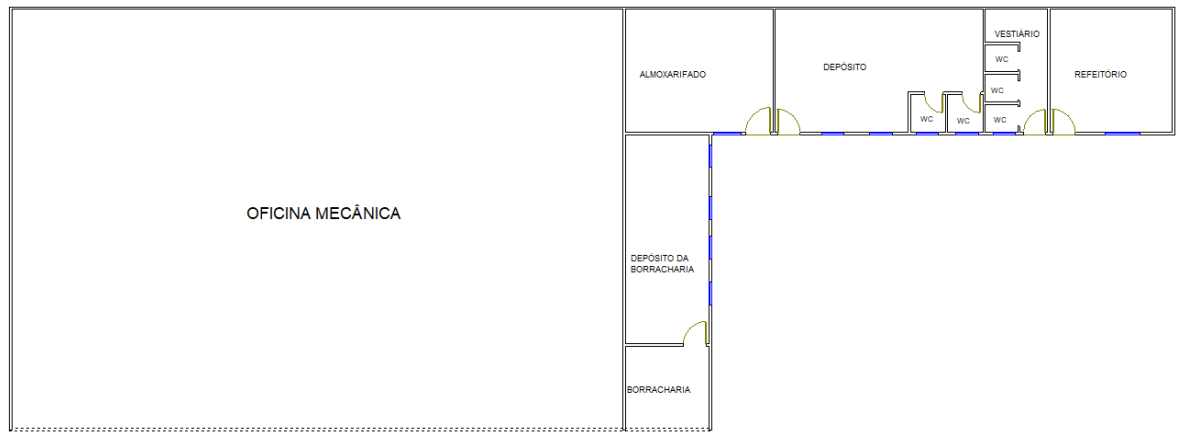
Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



CROQUI DA ÁREA OPERACIONAL.



CROQUI DA ÁREA DE SERVIÇOS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31470

37 anos

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

fls. 31471

37 anos

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

fls. 31472

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31473

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES.

FOTO 05

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



VISTA DO PÁTIO.

FOTO 06



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



VISTA DO PÁTIO.

FOTO 07



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



VISTA DA ÁREA DE ABASTECIMENTO.

FOTO 08



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



VISTA DA ÁREA DE LAVAGEM DE VEÍCULOS.

FOTO 09



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



VISTA DA ÁREA OPERACIONAL.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

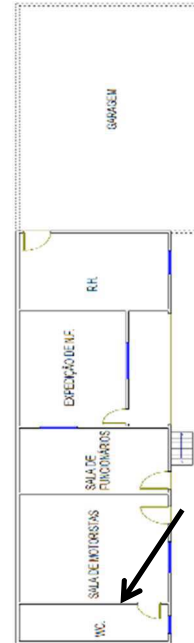
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Fibra de vidro.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DA SALA DE MOTORISTAS.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: PVC.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

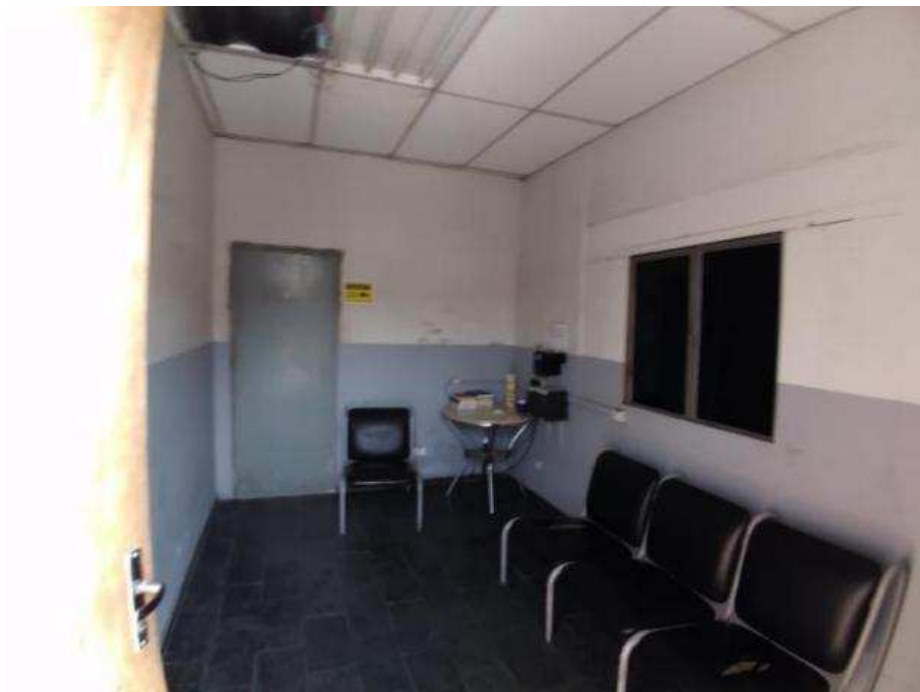
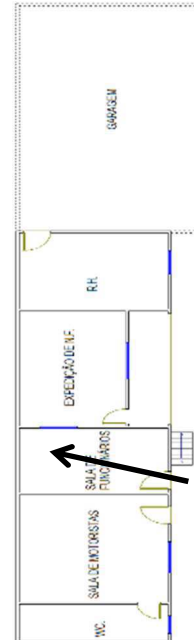
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Fibra de vidro.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.

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



VISTA DA SALA RESTRITA À FUNCIONÁRIOS.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

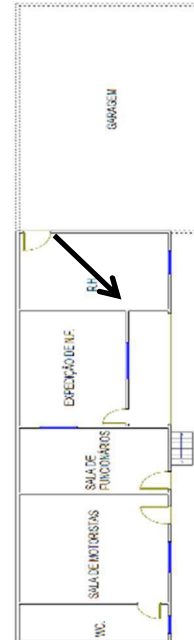
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Fibra de vidro.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

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



VISTA DA SALA DE RECURSOS HUMANOS.

FOTO 14

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



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PISO SUPERIOR.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Fibra de vidro.

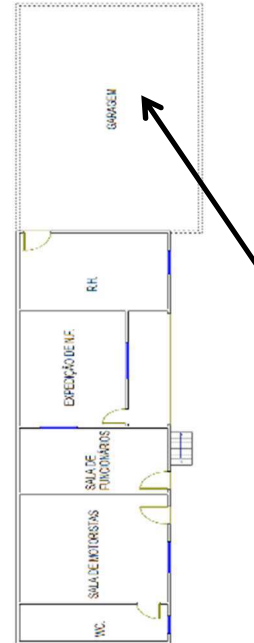
PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S) Alumínio com vidro.
; Corrediça.



VISTA DA SALA DE REUNIÕES.

FOTO 16



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



VISTA DO ESTACIONAMENTO DE FUNCIONÁRIOS.

FOTO 17



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



VISTA DO ESTACIONAMENTO.

FOTO 18



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

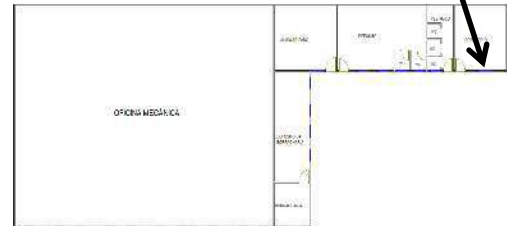
PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Fibra de vidro.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corredoiça.



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



VISTA DO REFEITÓRIO.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

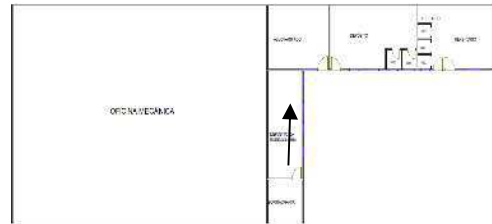
PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Fibra de vidro.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



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



VISTA DO VESTIÁRIO PARA FUNCIONÁRIOS.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

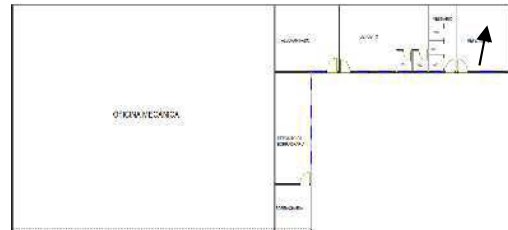
PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Fibra de vidro.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Corredoiça.



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



VISTA DO DEPÓSITO DE MERCADORIAS.

FOTO 22

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

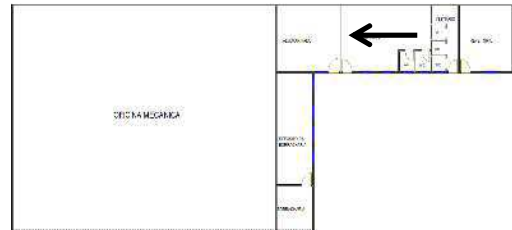
PISO: Ardósia.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Fibra de vidro.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Corredoiça.



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



VISTA DO ALMOXARIFADO.

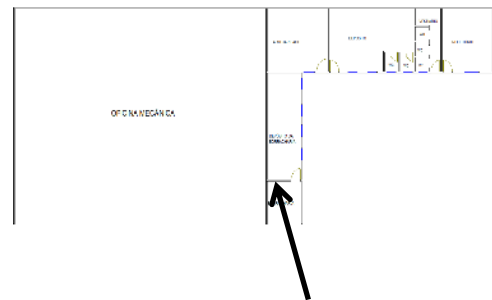
FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Fibrocimento.



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



VISTA DA BORRACHARIA.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

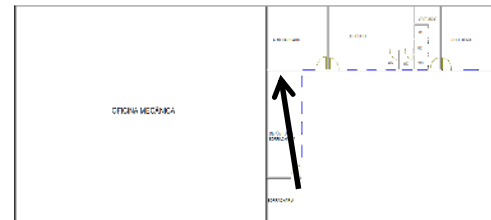
PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Fibrocimento.

PORTA(S): Aço.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.



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



VISTA DO DEPÓSITO DA BORRACHARIA.

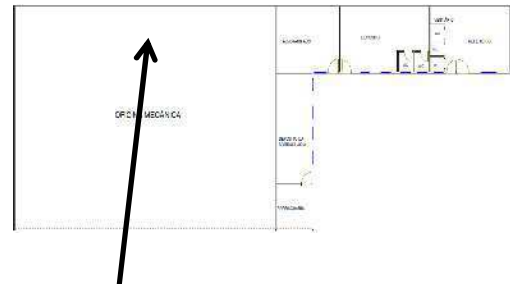
FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Aço.



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



VISTA DA OFICINA DE REPAROS MECÂNICOS.

XLV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

45.1 - 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:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 1.581,04/\text{m}^2 - \text{Data Base: Outubro/2020}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.581,04/m² (Hum mil, quinhentos e oitenta e um reais e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

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 : GUARULHOS - SP - 2014			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Lauro Gusmão Silveira			NÚMERO : 668		
COMP.: Ref.: TE0139	BAIRRO : Parque Industrial do Jardim São Geraldo		ADE : GUARULHOS - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	5.000,00	TESTADA - (cf) m	35,00	PROF. EQUIV. (Pe):	142,86
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 VENDA (R\$): 10.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA :	WWW. Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (11)-26333030
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.800,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	1.800,00
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 Ft :	0,00				

Walmir Pereira Modotti

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 : GUARULHOS - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Pedro de Toledo		NÚMERO : 800	
COMP.: Ref.: VEN13751	BAIRRO : Parque Industrial do Jardim São Geraldo	ADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	5.000,00	TESTADA - (cf) m	40,00 PROF. EQUIV. (Pe): 125,00
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 VENDA (R\$): 9.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	M. Toyota		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-24095577	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO		
LOCAUIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.620,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.620,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1.000,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
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 3			
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2014		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Engenheiro Alberto Leimer		NÚMERO : 492	
COMP.: Ref.: GA0085.	BAIRRO : Parque Industrial do Jardim São Geraldo	ADE : GUARULHOS - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	2.500,00	TESTADA - (cf) m	60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,67
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	1.500,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	0,726 IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	995.305,53	VALOR ARBITRADO (R\$):	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 VENDA (R\$): 4.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Compare Imobiliária		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-23829466	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.365,88
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.365,88
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 Ft :	0,00	

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 : GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Engenheiro Alberto Leimer NÚMERO : 545
 COMP.: Ref.: GA0055. BAIRRO : Parque Industrial do Jardim São Geraldo ADE : GUARULHOS - 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: 2.500,00 TESTADA - (cf) m 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,67
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.725,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : 1 - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,384 CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$): 721.719,09 VALOR ARBITRADO (R\$): 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 VENDA (R\$): 5.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : Viabilizar Imóveis
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-26004002
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.583,31
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.583,31
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 Ft :	0,00	

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 : GUARULHOS - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Engenheiro Alberto Leimer NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: GA0303 BAIRRO : Parque Industrial do Jardim São Geraldo ADE : GUARULHOS - 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: 2.700,00 TESTADA - (cf) m 75,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.500,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : 1 - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,326 CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 532.790,81 VALOR ARBITRADO (R\$): 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 VENDA (R\$): 5.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : CIC Central Imobiliária
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-33023000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.536,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.536,00
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 Ft :	0,00	

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Guarulhos - Parque Industrial do Jardim São Geraldo.

DATA : 13/10/2020

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 : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,000,00	1,00	2,000,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	100,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

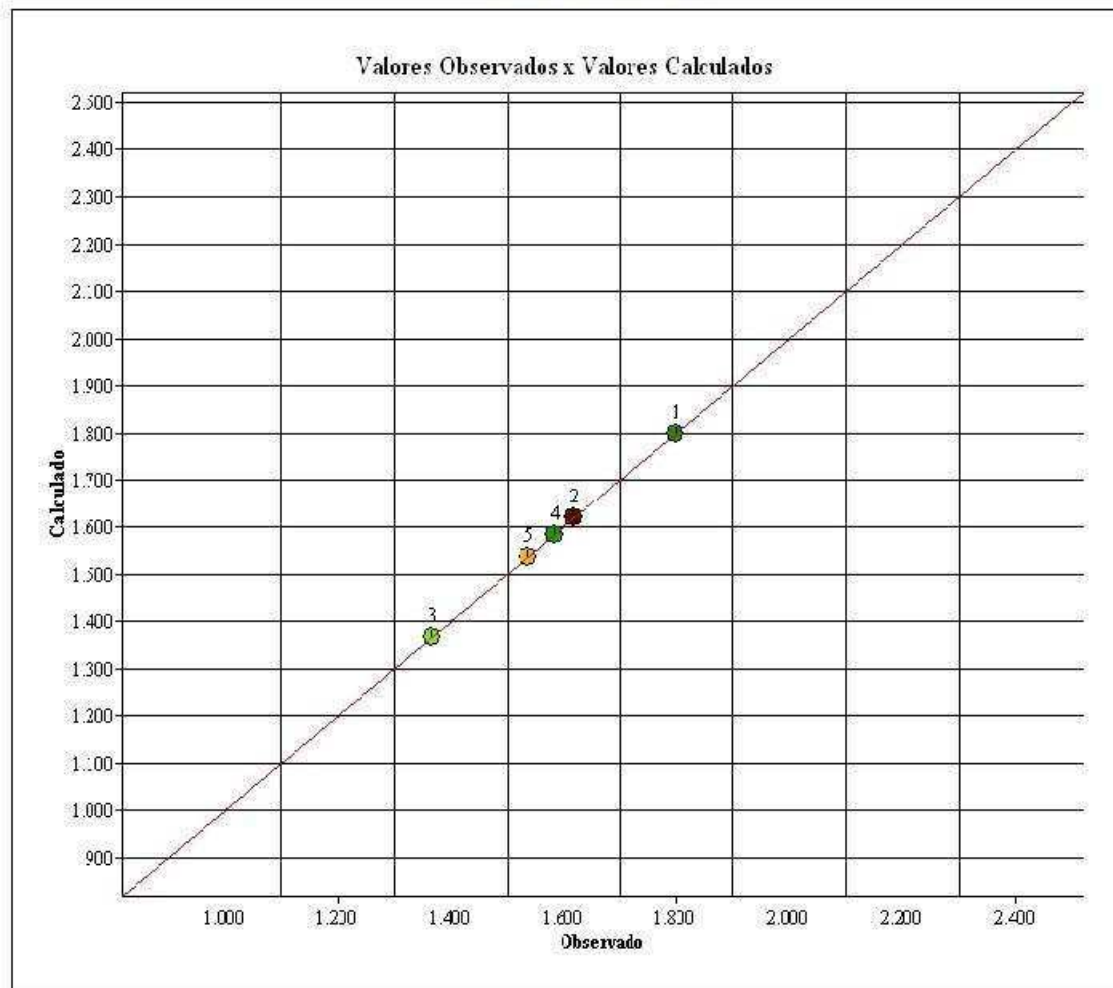
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Lauro Gusmão Silveira ,668	1.800,00	1.800,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Pedro de Toledo ,800	1.620,00	1.620,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Engenheiro Alberto Leimer ,492	1.365,88	1.365,88	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Engenheiro Alberto Leimer ,545	1.583,31	1.583,31	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Engenheiro Alberto Leimer ,s/nº	1.536,00	1.536,00	1,0000	1,0000

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.800,00	1.800,00
2	1.620,00	1.620,00
3	1.365,88	1.365,88
4	1.583,31	1.583,31
5	1.536,00	1.536,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

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 Lauro Gusmão Silveira 941 Parque Industrial do Jardim São Data : 13/10/2020
 Cliente : Eng. Walmir Modotti
 Área m² : 5.000,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.581,04
 Desvio Padrão : 156,36
 - 30% : 1.106,73
 + 30% : 2.055,35

Coefficiente de Variação : 9,8900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.581,04
 Desvio Padrão : 156,36
 - 30% : 1.106,73
 + 30% : 2.055,35

Coefficiente de Variação : 9,8900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	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 type="checkbox"/>	3 <input checked="" 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\$): 1.581,04
 TESTADA: 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 1.473,84
 INTERVALO MÁXIMO: 1.688,24

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.473,85
 INTERVALO MÁXIMO: 1.688,23

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

45.2 - 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 = 5.000,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 1.581,04/m²;

Fp = 100,00 m;

Pe = 50,00 m;

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

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

VT = R\$ 1.581,04/m² x 5.000,00 m²

VT = R\$ 7.905.200,00

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 7.905.000,00

(Sete milhões, novecentos e cinco mil reais)

Data Base: Outubro/2020

45.6 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

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

$$Vu = 1,326 \times R\$ 1.500,76/m^2 = R\$ 1.990,00/m^2;$$

Área Construída: 717,47 m²;

Idade Estimada: 12 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:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 717,47 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.990,00/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 12 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples;

$K = 0,793.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 717,47 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.990,00/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,793 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 1.191.327,36}$$

(Hum milhão, cento e noventa e um mil, trezentos e vinte e sete reais e trinta e seis centavos)

Data Base: Outubro/2020

45.7 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 7.905.200,00 + R\$ 1.191.327,36$$

$$VI = R\$ 9.096.527,36$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 9.100.000,00}$$

(Nove milhões e cem mil reais)

Data Base: Outubro/2020

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31508

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL B:

**Rodovia Arthur Bernardes, nº 8047, Bairro Tapanã, Cidade de Belém,
Estado do Pará, matriculado sob nº 199, no Segundo CRI de Belém.**

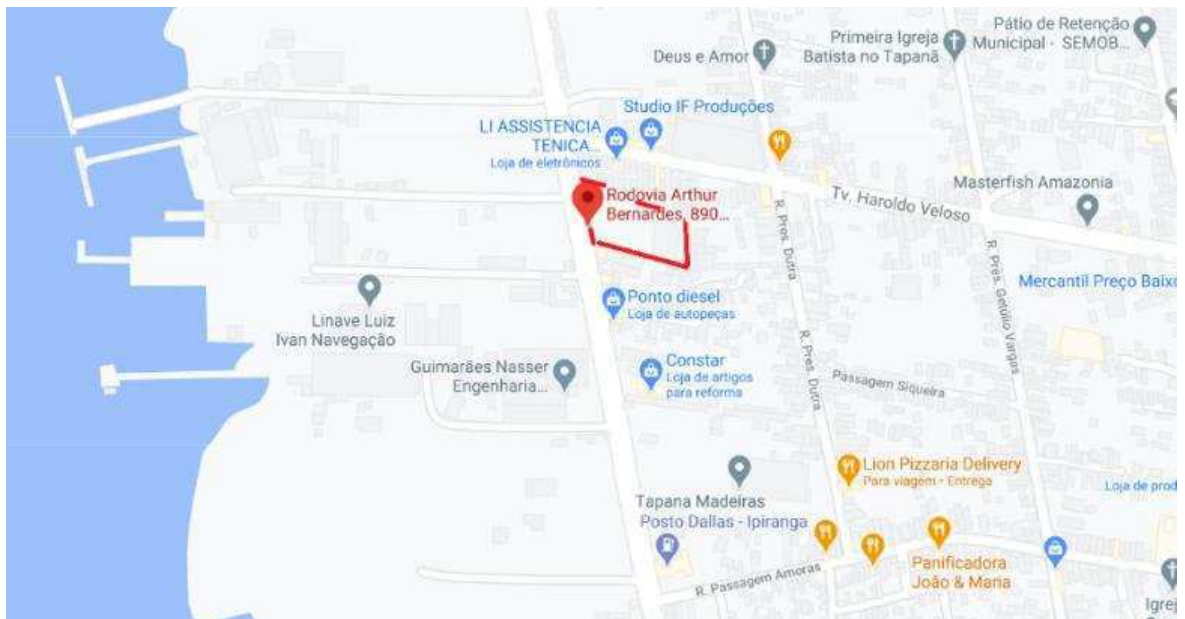
V - VISTORIA

5.1 - LOCAL

5.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rodovia Arthur Bernardes, nº 8047, Bairro Tapanã.**

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





5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona do Ambiente Urbano 4 (ZAU 4)


INSCRIÇÃO CADASTRAL: 024/32881/33/35/0108/000/000-38


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


Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM SEFIN - IPTU/2020		PARCELA 1/10	
INSCRIÇÃO 024/32881/03/35/0108/000/000-38			
NUMERO NÚMERO 200118001788104		SEQUENCIAL 181.410	
IMPOSTO DEVIDO R\$ 1.127,76	VALOR PAGO R\$ 0,00	CREDITO DE R\$ IPTU 2019 R\$ 0,00	
VALOR A PAGAR NO VENCIMENTO R\$ 1.127,76		VENCIMENTO 10/02/2020	
PAGAMENTO APÓS O VENCIMENTO			
AM 10000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.180,32	AM 10000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.184,18	AM 10000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.240,54	AM 10000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.240,54
AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.342,03	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.833,75	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.545,03	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.545,03
AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.400,31	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.887,53	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.578,80	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.578,80
AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.580,74	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.801,43	NÃO RECEBER APÓS 30/12/2020	NÃO RECEBER APÓS 30/12/2020

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM SEFIN - IPTU/2020		PARCELA 1/10	
INSCRIÇÃO 024/32881/03/35/0108/000/000-38			
NUMERO NÚMERO 200118001788104		SEQUENCIAL 181.410	
IMPOSTO DEVIDO R\$ 1.127,76	VALOR PAGO R\$ 0,00	CREDITO DE R\$ IPTU 2019 R\$ 0,00	
VALOR A PAGAR NO VENCIMENTO R\$ 1.127,76		VENCIMENTO 10/02/2020	
PAGAMENTO APÓS O VENCIMENTO			
AM 10000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.180,32	AM 10000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.184,18	AM 10000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.240,54	AM 10000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.240,54
AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.342,03	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.833,75	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.545,03	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.545,03
AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.400,31	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.887,53	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.578,80	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.578,80
AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.580,74	AM 00000000 MULTA 0% + JUROS 0% R\$ 1.801,43	NÃO RECEBER APÓS 30/12/2020	NÃO RECEBER APÓS 30/12/2020

 Comprovante de Transação Bancária BRANQUILHAMES Data de operação: 10/02/2020 NP Control: 551 215 201 792 584 903 Autenticação Bancária: 067 274 281	
Data de emissão: Agência: 3397 Conta: 313888-2 Tipo: Conta-Corrente Empresa: BUBSOLA LOGISTICA LTDA CNPJ: 068.183.294/0001-55	
Código de barras: 8176000011-8 27780511202-2 00210920011-9 80329647701-8 Empresa / Origem: P.M. BELÉM/PA Destinação: IMPOSTO/TAXAS REFERENCIA: 82001883 Data de emissão: 10/02/2020 Data de vencimento: 10/02/2020 Valor principal: R\$ 1.127,76 Desconto: R\$ 0,00 Juros: R\$ 0,00 Multa: R\$ 0,00	
A transação acima foi realizada por meio do INTERNET - PESSOA FÍSICA. O Lançamento do valor consta no extrato de Conta-Corrente, junto a Agência de origem nº. 3397, da data de pagamento 10/02/2020.	
Autenticação 8176000011-8 27780511202-2 00210920011-9 80329647701-8 8176000011-8 27780511202-2 00210920011-9 80329647701-8	
SAC - Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 724 8333 SAC - Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 724 8333 Outros canais: 0800 724 8333	

Digitalizado com CamScanner

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/10/2020 às 15:20, sob o número WGRU20744682708. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021917-75.2017.8.26.0224 e código 6B31C28.

5.1.3 - 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.

5.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "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.

5.1.5 - ZONEAMENTO

Zona do Ambiente Urbano 4, que caracteriza-se por ter uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas, presença de núcleos industriais, carência de equipamentos públicos, infraestrutura não consolidada, terrenos subutilizados ou não utilizados, com ociosidade de grandes áreas e incidência de loteamentos destinados à classe média alta e de ocupações irregulares com assentamento precário, ou seja, "ZAU 4".

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

5.2 - DO IMÓVEL

5.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno avaliando apresenta as seguintes dimensões:

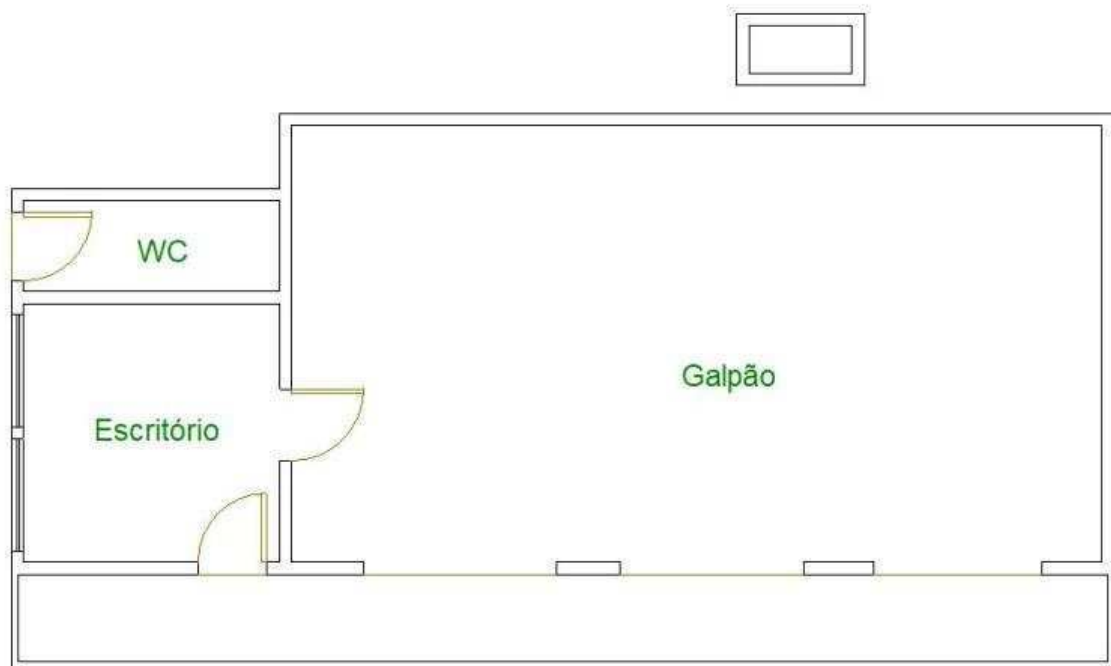
Matrícula	Folha	Livro N.º	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
-199-	-199-	2-G.T.	C. G. C. 04.137.048/0001-05 SEGUNDO OFÍCIO — BELÉM-PARÁ REGISTRO GERAL
<p>DATA:- 05.08.1994.- IMÓVEIS:- A)- Terreno urbano, em domínio pleno, edificado com um galpão em alvenaria e cobertura em estrutura de ferro, este já de propriedade da compradora, designado como lote número 13-C, da Quadra "A", com frente para a Rodovia Arthur Bernardes, Belém-Icoaraci, parte integrante do Loteamento "JARDIM UBERABA", Município e Comarca desta Capital, medindo 10,00ms., de frente por 98,50ms., de fundos, confinando pela lateral direita com o lote nº 13-B, pela lateral esquerda com o lote nº 12-A e pelos fundos com o lote nº 72-A, totalizando uma área de 965,00ms.2.- B)- Terreno urbano, constituído pelos lotes designados pelos números 12-A, 12-B e 12-C, com frente para a Rodovia Arthur Bernardes, Belém-Icoaraci, parte integrante do Loteamento "JARDIM UBERABA", Município e Comarca desta Capital, medindo ao todo 32,00ms., de frente por 98,50ms., de fundos, totalizando uma área de 3.152,00ms.2, confinando à direita com o lote anteriormente descrito, à esquerda com o lote nº 11-A, e aos fundos com quem de direito;- PROPRIETÁRIOS:- 1)- MANOEL SANTOS MATOS, brasileiro, empresário, portador da C.I. nº 325.271-2a Via-SERJUP-PA, e do CIC-MF nº 007.949.022-00, e sua esposa, ELISE CAMPOS MATOS, brasileira de prendas de lar, portadora da C.I. nº 1.265.855-SEGUR-PA, e do CIC-MF nº 292.445.792-00;- 2)- ELVIRA DA LUZ ASSUMPCÃO, que também usa e assina, ELVIRA DA LUZ, brasileira, viúva, comerciante, portadora da C.I. nº 041446543-IFF-RJ, e do CIC-MF nº 045.037.757-15, residente e domiciliada nesta cidade;- Registros anteriores:- Parte do que consta no Livro 2-A.G., às fls. 048, sob o nº R.-1-9948, em 18.04.1984, e Livro 3-P, às folhas 134, sob o nº 13.218, em 07.11-1955, do arquivo do Primeiro Ofício, desta Capital.- Dou fé.- Belém (PA), 05 de Agosto de 1994.- P. nº 96.803.</p>			

O imóvel avaliando está matriculado, sob nº 199, no Segundo CRI de Belém.

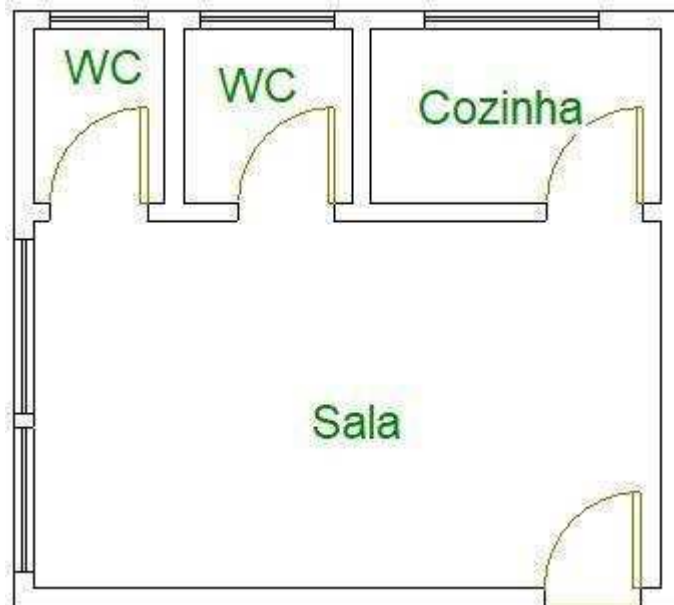
5.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificadas um Galpão com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 1.092,81 m².

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:



CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO.



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31517

37 anos

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

fls. 31518

37 anos

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

fls. 31519

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31520

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DO PÁTIO EXTERNO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31521

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA COBERTURA EXTERNA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31522

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO PÁTIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31523

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DO ACESSO A ÁREA ADMINISTRATIVA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31524

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DA PRIMEIRA SALA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31525

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DOS FUNDOS DA SALA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31526

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



VISTA DO DEPÓSITO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31527

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



VISTA DO ACESSO AO GALPÃO.

FOTO 12



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

FOTO 13



VISTA SUPERIOR DO GALPÃO.

FOTO 14



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO ÀS SALAS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31531

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



VISTA DA SEGUNDA SALA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31532

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16



VISTA DA SEGUNDA SALA.

FOTO 17



VISTA DA COZINHA.

FOTO 18



VISTA DO BANHEIRO FEMININO.

FOTO 19



VISTA DO BANHEIRO MASCULINO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31536

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20



VISTA DA SALA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31537

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21



VISTA DO GALPÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31538

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22



VISTA DAS DOCAS.

FOTO 23



VISTA DO GALPÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31540

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24



VISTA DAS DOCAS.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31541

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25



VISTA DOS FUNDOS DO GALPÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31542

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26



VISTA DO VESTIÁRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31543

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27



VISTA DOS FUNDOS DO GALPÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31544

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 28



VISTA FDA ÁREA COBERTA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31545

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 29



VISTA DO PÁTIO.

VI - CÁLCULOS AVALIATIVOS

6.1 - 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:

Lote A: qmf = R\$ 907,95/m² - Data Base: Outubro/2020

Lote B: qmf = R\$ 787,16/m² - Data Base: Outubro/2020

OBS: O valor unitário do lote A de R\$ 907,95/m² (novecentos e sete reais e noventa e cinco centavos), e o valor unitário do lote B de R\$ 787,16/m² (setecentos e oitenta e sete reais e dezesseis centavos), foram obtidos através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

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 : BELEM - PA - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Arthur Bernardes NÚMERO : 2426
COMP.: Ref.: galpão arthur bernardes BAIRRO : Tapanã CIDADE : BELEM - PA
CEP : UF : PA

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: 2.240,00 TESTADA - (cf) m 28,00 PROF. EQUIV. (Pe): 80,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 6.400,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,326 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,746 CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 9.501.093,05 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,04 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\$): 12.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sra. Cristiane TELEFONE : (91)-981129558
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,04 VALOR UNITÁRIO : 820,94
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 789,37
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9615
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Walmir Pereira Modotti

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 : BELEM - PA - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rodovia Tapanã			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: 103	BAIRRO : Tapanã		CIDADE : BELEM - PA		
CEP :	UF : PA				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	5.000,00	TESTADA - (cf) m	30,00	PROF. EQUIV. (Pe):	166,67
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém		USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial		ÁREA CONSTRUÍDA : 2.500,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: galpão simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	0,726	IDADE REAL : 35 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,553	CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	1.506.305,31	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	0,94	ADICIONAL 02:	0,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 6.500.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Corretor				
CONTATO :	Sra. Cristiane			TELEFONE : (91)-981129558	
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

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 : BELEM - PA - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Travessa Cristovão Colombo			NÚMERO : 300		
COMP.: Ref.: PIE2500TIN	BAIRRO : Tapanã		CIDADE : BELEM - PA		
CEP :	UF : PA				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	17.000,00	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe):	170,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seca				
SEM CONSTRUÇÃO					

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\$): 7.800.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Corretor				
CONTATO :	Sr. Carlos			TELEFONE : (91)-33475149	
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,23	VALOR UNITÁRIO :	412,94
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	555,69
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3457
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

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 : BELEM - PA - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Travessa Cristovão Colombo NÚMERO : 8047
COMP. : BAIRRO : Tapanã CIDADE : BELEM - PA
CEP : UF : PA

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: 55.681,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 556,81
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 14.302,50 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL : 42 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,465 CUSTO BASE (RS): 1.500,76
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (RS): 7.246.241,03 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,70 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 (RS): 40.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
IMOBILIÁRIA : Re/Max
CONTATO : Corretor TELEFONE : (91)-33475149
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,43	VALOR UNITÁRIO : 516,40
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 737,72
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,4284
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

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 : BELEM - PA - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Travessa São Roque NÚMERO : 1500
COMP.: Ref.: 423 BAIRRO : Tapanã CIDADE : BELEM - PA
CEP : UF : PA

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: 4.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,97 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\$): 4.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : GO UP
CONTATO : Corretor TELEFONE : (91)-981865622
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,03 VALOR UNITÁRIO : 900,00
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 927,84
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0309
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

6.2 - AVALIAÇÃO DO LOTE A

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 = 3.152,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 787,16/m²;

Fp = 10,00 m;

Pe = 315,20 m;

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

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

VT = R\$ 787,16/m² x 3.152,00 m²

VT = R\$ 2.481.128,32

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 2.481.000,00

(Dois milhões, quatrocentos e oitenta e um mil reais)

Data Base: Outubro/2020

6.2 - AVALIAÇÃO DO LOTE B

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Tapanã - Rodovia Arthur Bernardes

DATA: 13/10/2020

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: INDUSTRIA

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

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
-------	--------	------------

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rodovia Arthur Bernardes ,2426	820,94	912,16	1,1111	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Tapanã ,s/nº	868,74	1.059,44	1,2195	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Travessa Cristovão Colombo ,300	412,94	635,80	1,5397	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Travessa Cristovão Colombo ,8047	516,40	860,67	1,6667	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Travessa São Roque ,1500	900,00	1.071,43	1,1905	1,0002

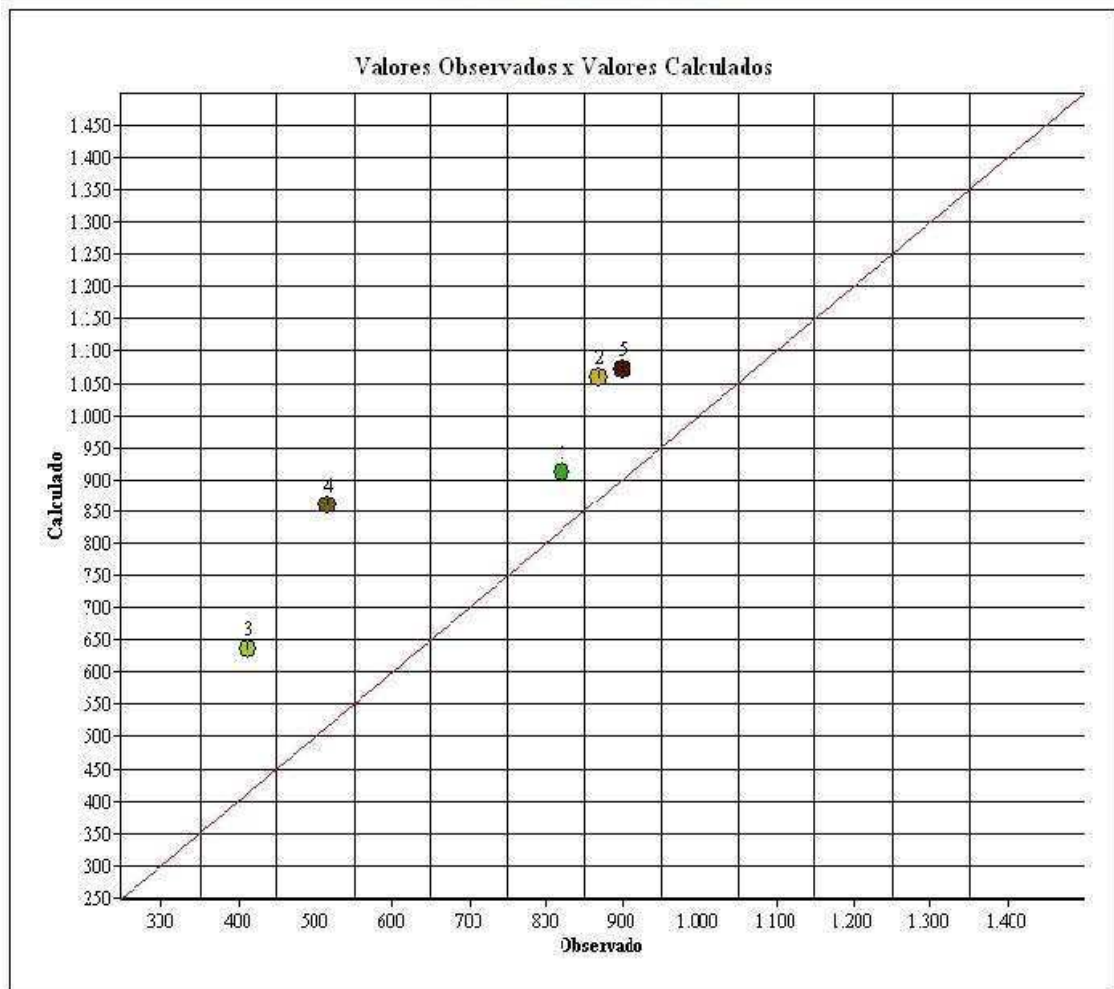
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	820,94	912,16
2	868,74	1.059,44
3	412,94	635,80
4	516,40	860,67
5	900,00	1.071,43

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rodovia Arthur Bernardes 890 Tapanã BELEM - PA

Data : 13/10/2020

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Modalidade : Venda

Área m² : 985,00

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 703,80
Desvio Padrão : 223,12
- 30% : 492,66
+ 30% : 914,95

Coefficiente de Variação : 31,7000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 907,95
Desvio Padrão : 177,39
- 30% : 635,56
+ 30% : 1.180,33

Coefficiente de Variação : 19,5400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 907,95

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 786,34

INTERVALO MÍNIMO : 755,13

INTERVALO MÁXIMO : 1.029,56

INTERVALO MÁXIMO : 1.060,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 = 985,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 907,95/m²;

Fp = 10,00 m;

Pe = 98,50 m;

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

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

VT = R\$ 907,95/m² x 985,00 m²

VT = R\$ 2.481.128,32

Ou, em números redondos:

VT₁ = R\$ 894.330,75

(Oitocentos e noventa e quatro mil, trezentos e trinta reais e setenta e cinco centavos)

Data Base: Outubro/2020

6.6 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

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

$$V_u = 1,326 \times R\$ 1.500,76/m^2 = R\$ 1.990,00/m^2;$$

Área Construída: 863,38 m²;

Idade Estimada: 18 anos.

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

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

onde:

V_B = Valor da benfeitoria;

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 863,38 \text{ m}^2;$

$Vu = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.990,00/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 18 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples;

$K = 0,672.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 863,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.990,00/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,672 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 1.267.289,88}$$

(Hum milhão, duzentos e sessenta e sete mil, duzentos e oitenta e nove reais e oitenta e oito centavos)

Data Base: Outubro/2020

6.6 - AVALIAÇÃO DA COBERTURA

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

Valor Unitário Adotado: 0,246 x R8-N;

$$V_u = 0,246 \times R\$ 1.500,76/m^2 = R\$ 369,19/m^2;$$

Área Construída: 229,35 m²;

Idade Estimada: 12 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:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 863,38 \text{ m}^2;$

$Vu = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 369,19/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 12 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples;

$K = 0,793.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 863,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 369,19/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,793 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 265.966,05}$$

(Duzentos e sessenta e cinco mil, novecentos e sessenta e seis reais e cinco centavos)

Data Base: Outubro/2020

6.7 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT_1 + VT_2 + VB_1 + VB_2$$

$$VI = R\$ 2.481.128,32 + R\$ 894.330,75 + R\$ 1.267.289,88 + R\$ 265.966,05$$

$$VI = R\$ 4.908.715,00$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 4.909.000,00}$$

(Quatro milhões, novecentos e nove mil reais)

Data Base: Outubro/2020

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31562

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL C:

Rua Gisele, nº 1000, Mauzinho, Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, matriculado sob nº 19.096, no Quarto CRI de Manaus.

VII - VISTORIA

7.1 - LOCAL

7.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Gisele, nº 1000, Mauazinho.**

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



Avaliações e Perícias de Engenharia



7.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: UES Mauazinho

7.1.3 - 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.

7.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "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.

7.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em UES Mauazinho, que é composto por unidades residenciais de ocupação horizontal de baixa densidade, compatível com o relevo acidentado e a significativa presença de áreas de proteção ambiental e de habitação de interesse social, que abrange o bairro Mauazinho.

7.2 - DO IMÓVEL

7.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno avaliando apresenta as seguintes dimensões:

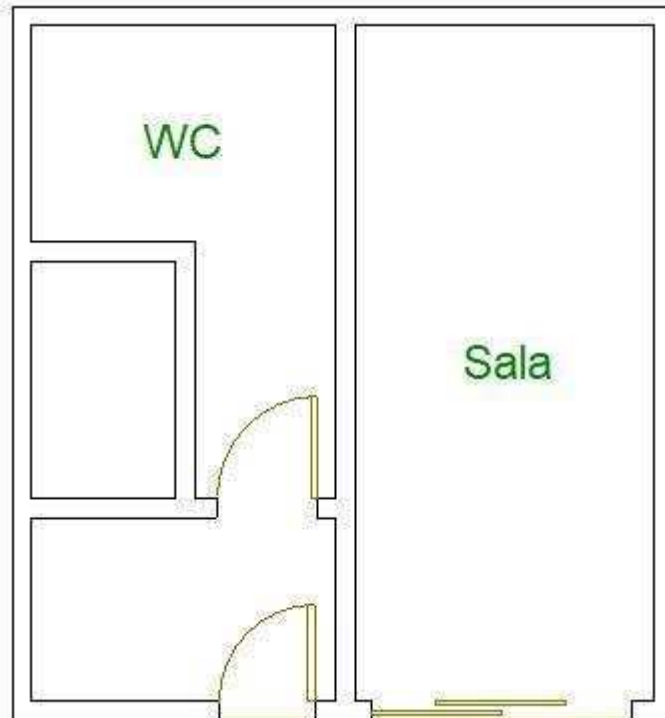
Lote de terras denominado "Costeira", situado na Avenida Solimões, sem número (s/nº) – Bairro Mauazinho, quarta serventia imobiliária da cidade de Manaus, com 45.056,54m² e um perímetro de 1.008,85m, com os seguintes limites e confrontações: ao NORTE – com a SAMSUNG, por uma linha de 173,12m, azimute de 98°36'55", do M1 ao D3; ao SUL – com a Avenida Solimões, para onde faz frente, por cinco linhas: 20,73m, azimute de 333°15'16", do M5 ao M6; 56,36m, azimute de 333°03'29", do M6 ao M7, 5,06m, azimute 282°39'32", do M7 ao M8, 66,63m, azimute de 315°29'40", do M8 ao M9 e 137,78m, azimute de 291°03'35", do M9 ao M10; a LESTE – com o lote "BREITE" do atual desmembramento por 03 linhas: 226,33m, azimute de 184°38'41", do D3 ao D2, 99,80m, azimute de 155°17'03", do D2 ao D1 e 27,96m, azimute de 238°58'52", do D1 ao M5; e a OESTE – com a SAMSUNG, por duas linhas: 107,41m, azimute de 10°40'41", do M10 ao M11 e 87,67m, azimute de 16°17'12", do M-11 ao M1 (desmembramento de uma área maior).

O imóvel avaliando está matriculado, sob nº 19.096, no Quarto CRI de Manaus.

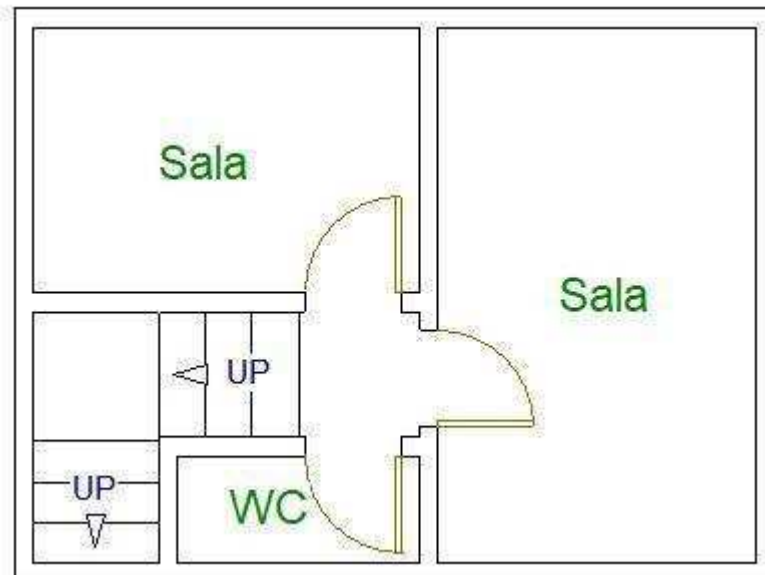
7.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificadas um galpão com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 380,97 m².

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:



CROQUI DO PAVIMENTO TÉRREO.



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31570

37 anos

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

fls. 31571

37 anos

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

fls. 31572

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31573

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/10/2020 às 15:20, sob o número WGRU20744582708. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021917-75.2017.8.26.0224 e código 6B31C28.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31574

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DO PÁTIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31575

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA RECEPÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31576

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DO HALL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31577

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DO VESTIÁRIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31578

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31579

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



VISTA DA SALA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31580

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11



VISTA DA SALA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31581

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12



VISTA DA GUARITA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31582

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13



VISTA DA GUARITA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

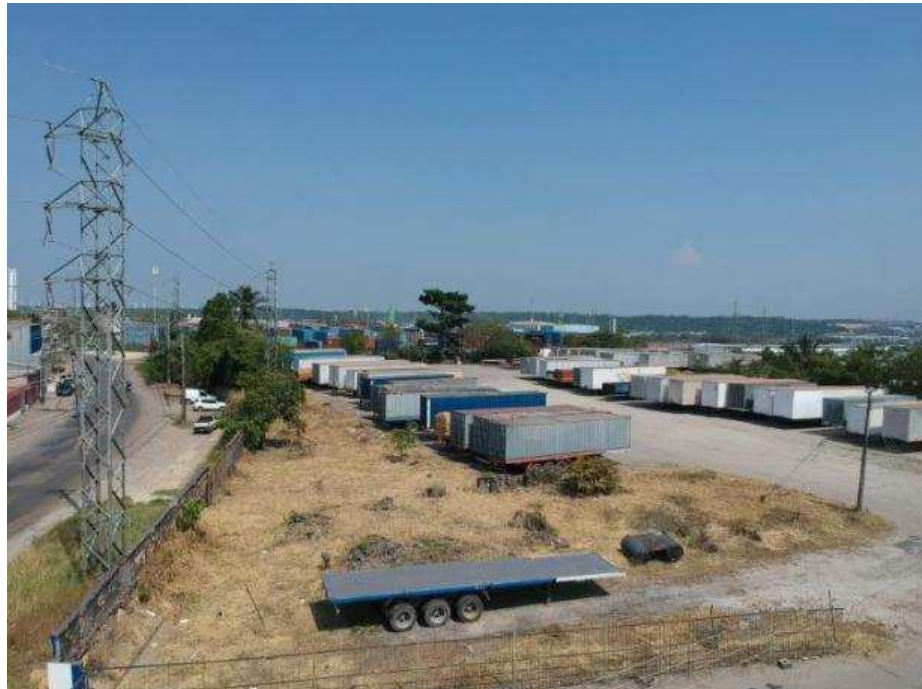
fls. 31583

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14



VISTA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

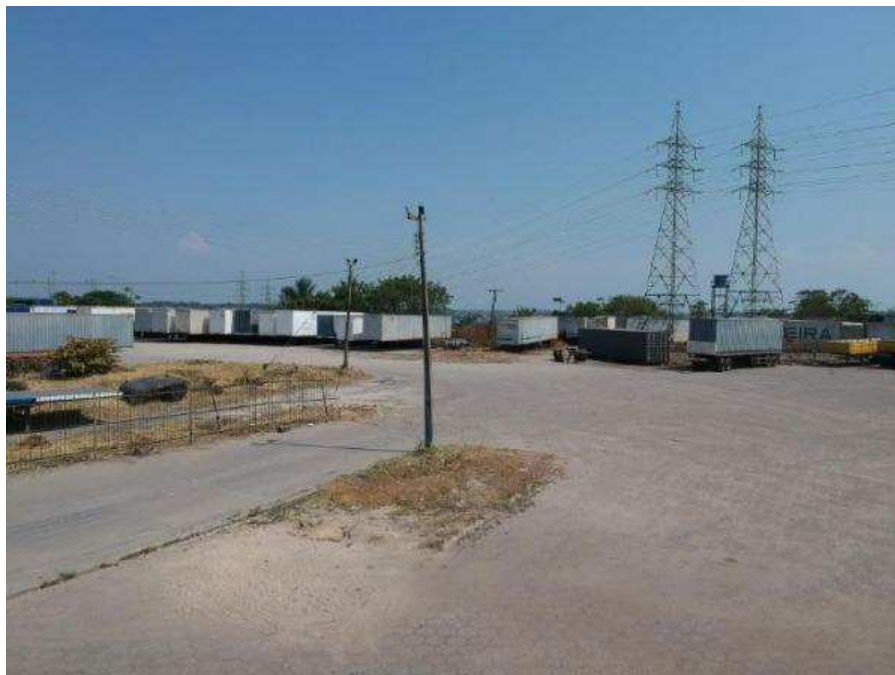
fls. 31584

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



VISTA DO PÁTIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31585

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16



VISTA DO PÁTIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31586

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17



VISTA ÁREA DO PÁTIO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31587

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18



VISTA AÉREA DO IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31588

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19



VISTA AÉREA DO IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls. 31589

37 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20



VISTA AÉREA DO IMÓVEL.

VIII - CÁLCULOS AVALIATIVOS

8.1 - 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:

$$qmf = R\$ 1.737,89/m^2 - \text{Data Base: Outubro/2020}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 1.737,89/m² (Hum mil, setecentos e trinta e sete reais e oitenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

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 : MANAUS - AM - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020		
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Buritis	NÚMERO : 5		
COMP.: Ref.: GA0576	BAIRRO : Mauazinho	CIDADE : MANAUS - AM	
CEP :	UF : AM		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 52.000,00	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe): 520,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seca			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	17.500,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609	CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 11.611.897,88	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 0,98	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\$): 26.250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : V.D.P.			
CONTATO : Corretor	TELEFONE : (92)-998159640		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,02
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 231,02
		HOMOGENEIZAÇÃO : 235,74
		VARIAÇÃO : 1,0204
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

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 : MANAUS - AM - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Buritis NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: GL00008 BAIRRO : Mauazinha CIDADE : MANAUS - AM
CEP : UF : AM

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: 14.144,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 141,44
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial ÁREA CONSTRUÍDA : 5.750,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609 CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 3.815.337,88 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,16 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\$): 10.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Juarez TELEFONE : (92)-993323636
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,14 VALOR UNITÁRIO : 366,56
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 316,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,8621
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Walmir Pereira Modotti

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 : MANAUS - AM - 2020			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida Cupluba			NÚMERO : 162		
COMP.: Ref.: 1111	BAIRRO : Mauzinho		CIDADE : MANAUS - AM		
CEP :	UF : AM				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	12.000,00	TESTADA - (cf) m	60,00	PROF. EQUIV. (Pe):	200,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém		USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial		ÁREA CONSTRUÍDA : 5.000,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: galpão simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	0,726	IDADE REAL : 30	anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,609
CUSTO BASE (R\$): 1.500,76					
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	3.317.685,11	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,18	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\$): 9.000.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Binswager Brazil				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (92)-993323636
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,15
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 398,53
		HOMOGENEIZAÇÃO : 337,73
		VARIAÇÃO : 0,8475
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996

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 : MANAUS - AM - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Solimões NÚMERO : 2
COMP.: Ref.: TE0575 BAIRRO : Mauzinho CIDADE : MANAUS - AM
CEP : UF : AM

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: 375,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,25
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seca

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,82 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\$) : 319.442,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : V.D.P.
CONTATO : Corretor TELEFONE : (92)-998159640
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,45 VALOR UNITÁRIO : 766,66
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 421,24
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,5495
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Walmir Pereira Modotti

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 : MANAUS - AM - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020		
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua 9	NÚMERO : 1858		
COMP.: Ref.: AAMI112	BAIRRO : Mauazinha:	CIDADE : MANAUS - AM	
CEP :	UF : AM		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m 15,00	PROF. EQUIV. (Pe): 70,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seca			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA : 622,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: galpão simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,726	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,609	CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 412.720,03	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,60	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\$) : 1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Corretor			
CONTATO : Sr. Alexandre	TELEFONE : (92)-981217300		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,38	VALOR UNITÁRIO : 549,79
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 343,62
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6250
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : MANAUS - AM - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/10/2020		
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Gisele	NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: AAMI111	BAIRRO : Mauzinho:	CIDADE : MANAUS - AM	
CEP :	UF : AM		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²: 44.000,00	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe): 440,00
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%			
CONSISTÊNCIA : seca			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	1.450,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,492	IDADE REAL : 42 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,465	CUSTO BASE (R\$): 1.500,76
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 497.848,62	VALOR ARBITRADO (R\$):		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 VENDA (R\$): 14.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : Corretor			
CONTATO : Sr. Alexandre	TELEFONE : (92)-981217300		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCAUIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	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 : 275,05
		HOMOGENEIZAÇÃO : 305,61
		VARIAÇÃO : 1,1111
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Manaus - Mauazinho - Rua Gisele

DATA: 13/10/2020

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: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,000,00	1,00	2,000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	173,12
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
-------	--------	------------

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

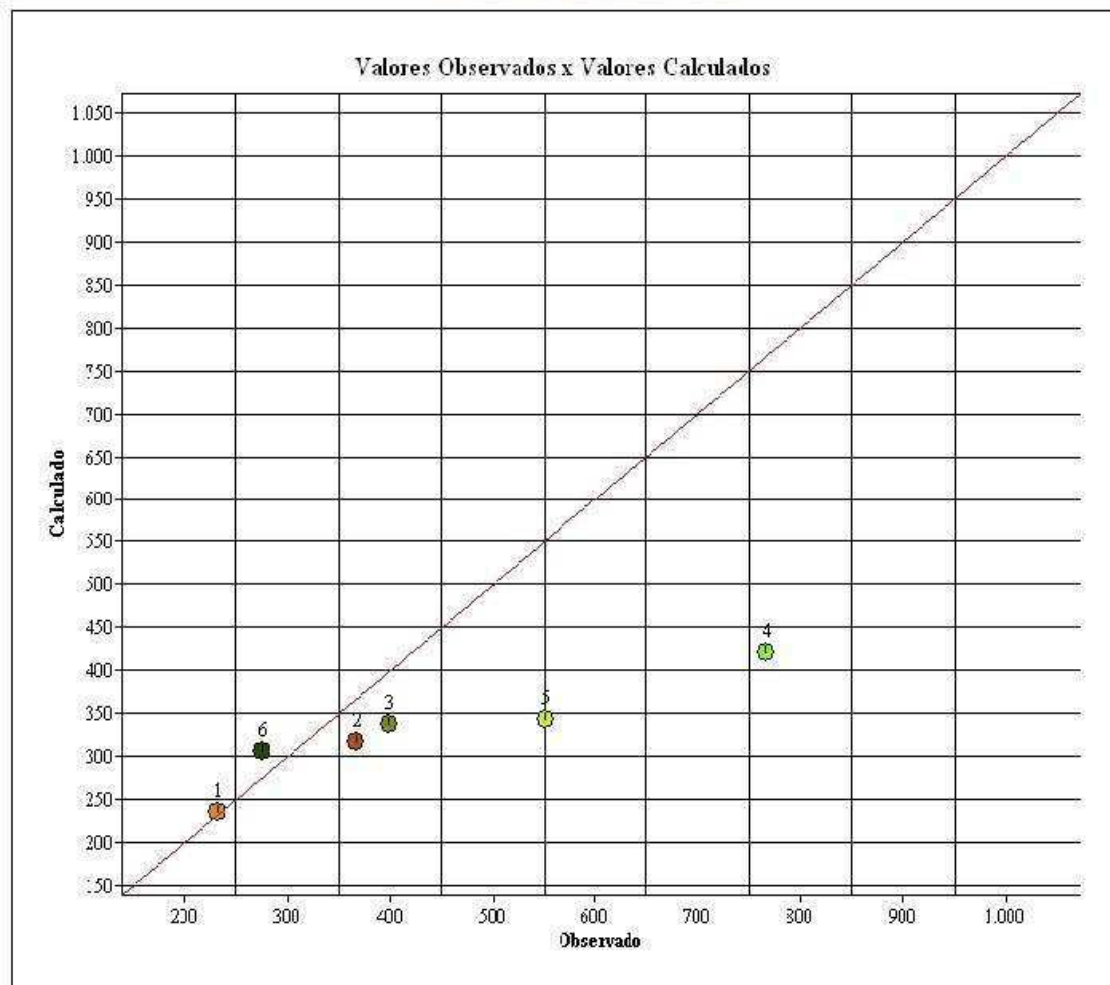
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Buritis ,5	231,02	235,74	1,0204	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Buritis ,s/nº	366,56	316,00	0,8621	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Cupiuba ,162	398,53	337,73	0,8475	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Solimões ,2	766,66	421,24	0,5495	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua 9 ,1858	549,79	343,62	0,6250	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Gisele ,s/nº	275,05	305,61	1,1111	1,0004

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	231,02	235,74
2	366,56	316,00
3	398,53	337,73
4	766,66	421,24
5	549,79	343,62
6	275,05	305,61

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Gisele 1000 Mauzinho MANAUS - AM

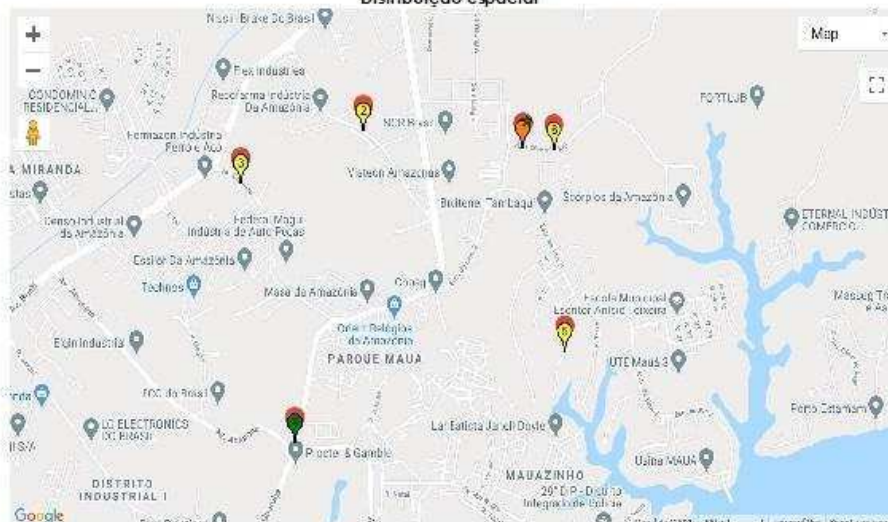
Data : 13/10/2020

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Modalidade : Venda

Área m² : 45.056,54

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 431,27
Desvio Padrão : 198,14
- 30% : 301,89
+ 30% : 560,65

Coefficiente de Variação : 45,9400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 326,55
Desvio Padrão : 60,21
- 30% : 228,58
+ 30% : 424,51

Coefficiente de Variação : 18,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	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\$): 326,55

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 290,27

INTERVALO MÁXIMO : 362,83

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 207,28

INTERVALO MÁXIMO : 445,82

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

8.2 - 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;

$A_t = 45.056,54 \text{ m}^2$;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 326,55/m²;

$F_p = 173,12 \text{ m}$;

$P_e = 260,26 \text{ m}$;

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

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times A_t$

$VT = \text{R\$ } 326,55/\text{m}^2 \times 45.056,54 \text{ m}^2$

$VT = \text{R\$ } 14.713.213,14$

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 14.713.000,00

(Quatorze milhões, setecentos e treze mil reais)

Data Base: Outubro/2020

8.6 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

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

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

$$V_u = 1,326 \times R\$ 1.500,76/m^2 = R\$ 1.990,01/m^2;$$

Área Construída: 380,97 m²;

Idade Estimada: 18 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:

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

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 380,97 \text{ m}^2;$

$Vu = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.990,01/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 18 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos

simples;

$K = 0,672.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 380,97 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.990,01/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,672 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = \text{R\$ } 559.199,72}$$

(Quinhentos e cinquenta e nove mil, cento e dezenove reais e setenta e dois centavos)

Data Base: Outubro/2020

8.7 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 14.713.213,14 + R\$ 559.199,72$$

$$VI = R\$ 15.272.412,86$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 15.272.000,00}$$

(Quinze milhões, duzentos e setenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro/2020

IX - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **VILLA DI ROMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA.**, em face de **LUIZ ALBERTO PEREIRA**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE GUARULHOS - SP, AUTOS Nº 1021917-75.2017.8.26.0224 (1362/17)**, são de:

VALOR DO IMÓVEL A:

Avenida Lauro Gusmão Silveira, nº 941, Parque Industrial do Jardim São Geraldo, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 79.061, no Segundo CRI de Guarulhos.

R\$ 9.100.000,00

(Nove milhões e cem mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DO IMÓVEL B:

Rodovia Arthur Bernardes, nº 890, Bairro Tapanã, Cidade de Belém,
Estado do Pará, matriculado sob nº 199, no Segundo CRI de Belém.

R\$ 4.909.000,00

(Quatro milhões, novecentos e nove mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

VALOR DO IMÓVEL C:

Rua Gisele, nº 1000, Mauzinho, Cidade de Manaus, Estado do
Amazonas, matriculado sob nº 19.096, no Quarto CRI de Manaus.

R\$ 15.272.000,00

(Quinze milhões, duzentos e setenta e dois mil reais)

Data Base: Outubro / 2.020

X - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 168 (cento e sessenta e oito) folhas impressas de um lado só, vindo as demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

Guarulhos, 13 de Outubro de 2.020.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D