

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VALOR DO IMÓVEL C**

**R\$ 585.000,00**

(Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

**Maio / 2.018**



**Vista do Imóvel Avaliado, localizado na Rua Antonio Seron, nº 321,  
Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 71.859, do  
Primeiro CRI de Sertãozinho.**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

**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:

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica

CREA 128.880/D

Dez/1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica

CREA 128.880/D

Dez/1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Referências			Frente e Profundidade		Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	
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	
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	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	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 dentro do intervalo	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 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Zonas de uso industrial ou serviços

Grupo III: Zonas de comércio ou serviços

Grupo IV: Zonas industriais ou galpões

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da 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".

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

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

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

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

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

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

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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:

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

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

## 2.2 - 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 Engenharias - 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, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

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

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

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.

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	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

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

## 2.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**IMÓVEL C:**

**Rua Antonio Seron, s/nº, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo,  
matriculado sob nº 71.859, do Primeiro CRI de Sertãozinho.**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

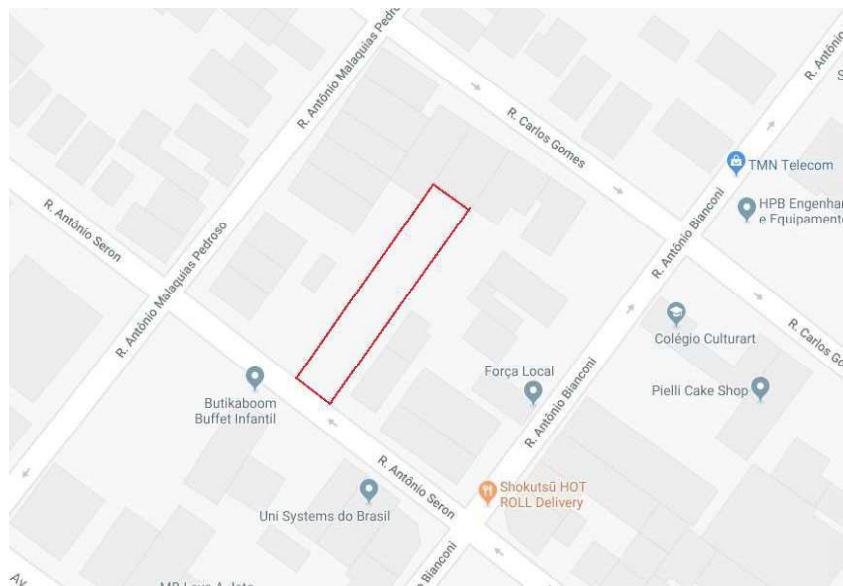
VII - VISTORIA

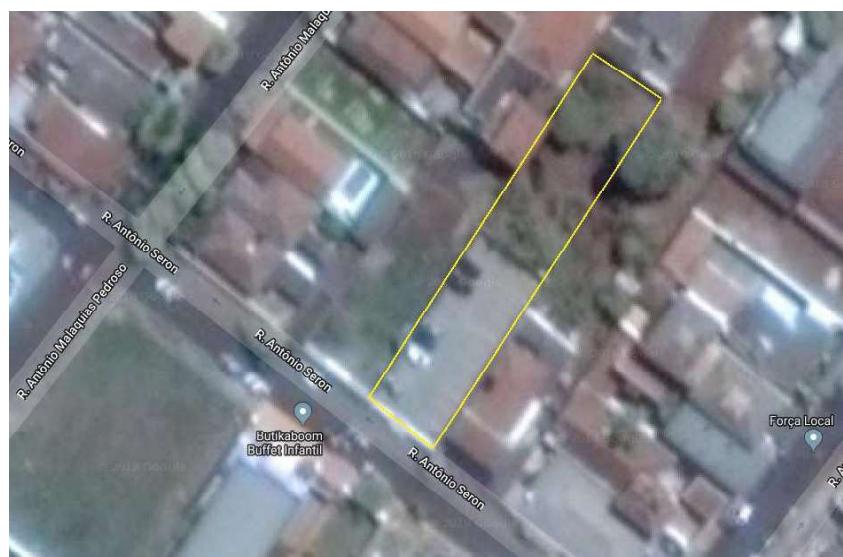
7.1 - LOCAL

7.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Antônio Seron**, s/nº.

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





#### 7.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

**ZONA: ZONA INDUSTRIAL 2 - (ZI-2)**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

### 7.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- 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 predominantemente industrial.

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

A ocupação comercial é diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados no centro da cidade.

#### **7.1.5 - ZONEAMENTO**

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, sendo Zona Industrial 1, onde ficam enquadrados em ZI-2, os perímetros delimitados, onde somente poderão ser implantadas Indústrias com valor de W (Fator de Complexidade) não superior a 2,5 (dois vírgula cinco), de acordo com Anexo 1, do Decreto Estadual 47.397, de 4 de dezembro de 2002, ou seja, "ZI-2".

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 7.2 - DO IMÓVEL

### 7.2.1 - TERRENO

Topografia: Aclive;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

O terreno do imóvel avaliado possui as seguintes dimensões:

**MATRÍCULA Nº 71.859**      **Protocolo nº 139.840 (29/10/2013)**      **08 DE NOVEMBRO DE 2013**  
**IMÓVEL:** Um terreno urbano sem benfeitorias, de forma irregular, situado nesta cidade e Comarca de Sertãozinho, com frente para RUA ANTONIO SERON, lado ímpar, distante quarenta e dois metros e dez (42,10) centímetros do ângulo formado pelas ruas Antonio Seron e Antonio Malaquias Pedroso, na quadra completada pelas ruas Carlos Gomes e Antonio Bianconi, contendo **oitocentos e sessenta e quatro metros e sessenta (864,60 m<sup>2</sup>) decímetros quadrados**, medindo e confrontando: tem inicio do lado esquerdo de quem da rua Antonio Seron olha para o imóvel, e segue em direção aos fundos, em ângulo obtuso, até onde medir sessenta e seis (66,00) metros, confrontando com os prédios nº 305 da rua Antonio Seron, e, nº 1962 da rua Carlos Gomes; daí, vira à direita, em ângulo agudo, e segue até onde medir treze metros e dez (13,10) centímetros, confrontando com terreno da Rua Carlos Gomes, de propriedade de Encarnacion Mulero Angelotti, José Francisco Angelotti, João Angelotti, Aldemiro Mulero, e, Isabel Lufiza Mulero Gomes (Matr. 71.858); daí vira à direita, em ângulo obtuso, e segue até onde medir sessenta e seis (66,00) metros, confrontando com terreno da rua Carlos Gomes, de propriedade de João Pedro Sacomani, e, com o prédio nº 331 da rua Antonio Seron; finalmente, vira à direita e segue pelo alinhamento predial da rua Antonio Seron, até onde medir treze metros e dez (13,10) centímetros, atingindo o ponto onde teve inicio e finda a presente descrição. CPM nº 01.1409.2.1974.000, código nº 850000.

O imóvel avaliado está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Sertãozinho, matriculado sob nº 71.859.

### 7.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, não há benfeitorias a serem consideradas.

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

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

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.

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 02**



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

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 03**



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 04**



**VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL.**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 05**



**VISTA DO ESTACIONAMENTO.**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 06**



**VISTA DA TOPOGRAFIA DO ESTACIONAMENTO.**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 07**



**VISTA DO ACESSO AOS FUNDOS DO TERRENO.**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 08**



**VISTA DA VEGETAÇÃO EXISTENTE SOBRE O TERRENO.**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 09**



**VISTA DO TERRENO.**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 10**



**VISTA DOS FUNDOS DO TERRENO.**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

### VIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

#### 8.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, 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:

$$qmf = R\$ 677,04/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 677,04/m<sup>2</sup> (seiscentos e setenta e sete reais e quatro centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO: Sertãozinho - Centro - Rua Antonio Seron

DATA: 15/05/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAP-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmí	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	13,10
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em declive de 5% até 10%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

N.º	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida João Perticarari ,s/nº	811,45	770,87	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Atílio Perticarari ,717	660,79	627,75	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Carlos Gomes ,s/nº	621,58	590,51	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Expedicionário Lelis ,228	575,00	575,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Felisberto Tamão ,s/nº	810,00	769,50	0,9500	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Gilberto Moreno ,s/nº	684,00	722,00	1,0556	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua São Juão ,96	663,62	663,62	1,0000	1,0000

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

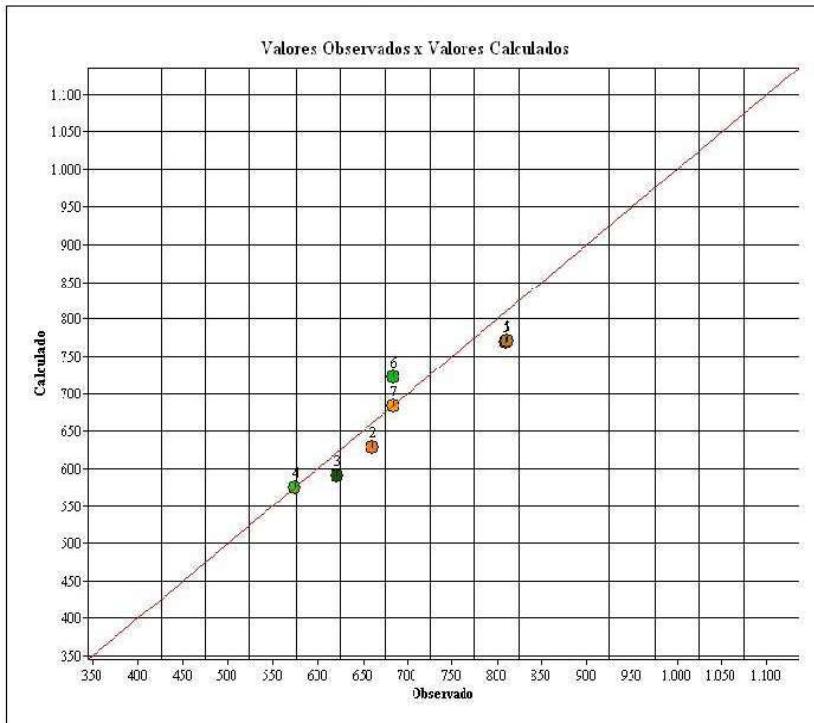
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ADERÊNCIA

Nº	Observado	Calculado
1	811,45	770,87
2	660,79	627,75
3	621,58	590,51
4	575,00	575,00
5	810,00	769,50
6	684,00	722,00
7	683,62	683,62

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

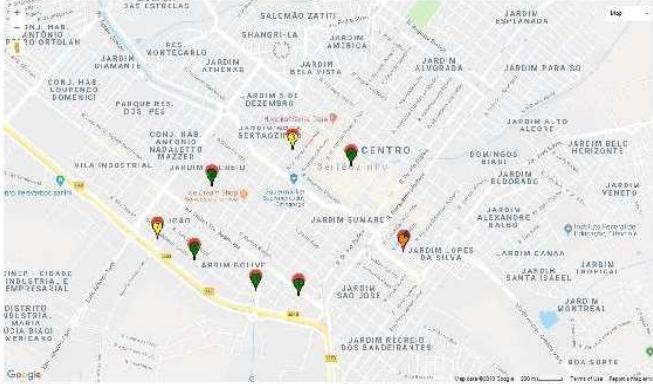
APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Antonio Seron 321 Mat. 4.923 Centro SERTAOZINHO - PB  
Cliente : Eng. Walmir Modotti Data : 15/05/2018  
Área m<sup>2</sup> : 580,99

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 692,35  
Desvio Padrão : 89,39  
- 30% : 484,64  
+ 30% : 900,05

Coefficiente de Variação : 12,9100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 677,04  
Desvio Padrão : 81,39  
- 30% : 473,93  
+ 30% : 880,15

Coefficiente de Variação : 12,0200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/> Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/> Adoção de situação paradigmática	<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 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\$): 677,04  
TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE: 0,0000  
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FAIOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 632,74  
INTERVALO MÁXIMO : 721,34

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliado

INTERVALO MÍNIMO : 628,39  
INTERVALO MÁXIMO : 725,69

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 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;

At = 580,99 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 677,04/m<sup>2</sup>;

Fp = 13,10 m;

Pe = 44,35 m;

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 677,04 / m^2 \times 864,60 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 585.368,78$$

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 585.000,00

(Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

Maio de 2018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**IX - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos bens, objetos de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE UNI SYSTEMS DO BRASIL LTDA.**, em curso na **3ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SERTÃOZINHO - SP**, AUTOS N° **1007706-16.2016.8.26.0597**, são de:

**VALOR DO IMÓVEL A**

**Rua Antonio Seron, nº 342, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo,  
matriculado sob nº 50.913, do Primeiro CRI de Sertãozinho.**

**R\$ 2.786.000,00**

**(Dois milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais)**

**Maio / 2.018**

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VALOR DO IMÓVEL B**

**Rua Antonio Seron, s/nº, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo,  
matriculado sob nº 4.923, do Primeiro CRI de Sertãozinho.**

**R\$ 393.000,00**

**(Trezentos e noventa e três mil reais)**

**Maio / 2.018**

**VALOR DO IMÓVEL C**

**Rua Antonio Seron, nº 321, Centro, Sertãozinho, Estado de São Paulo,  
matriculado sob nº 71.859, do Primeiro CRI de Sertãozinho.**

**R\$ 585.000,00**

**(Quinhentos e oitenta e cinco mil reais)**

**Maio / 2.018**

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente **LAUDO** de 109 (cento e nove) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

**ANEXO I - Pesquisa de Mercado.**

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.

Sertãozinho, 22 de Maio de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

*Desde 1983*

Avaliações e Perícias de Engenharia

A N E X O I

Pesquisa de Mercado.

---

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b>			<b>1</b>		
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 15/05/2018
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL :	0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida João Perticarari			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: 7814	BAIRRO : Centro	CEP :	CIDADE : SERTAOZINHO - SP		
UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	431.00	TESTADA - (cf) m	10.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	43,10
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>					

<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	388.593,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Expandi Imóveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (16)-21053333			
<b>O B S E R V A Ç Ã O :</b>					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.00	FT ADICIONAL 01 :	0.00	VALOR UNITÁRIO :	811,45		
TESTADA Cf :	0.00	FT ADICIONAL 02 :	0.00	HOMOGENEIZAÇÃO :	770,67		
PROFUNDIDADE Cp :	0.00	FT ADICIONAL 03 :	0.00	VARIAÇÃO :	0,9500		
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00	FT ADICIONAL 04 :	0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999		
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00	FT ADICIONAL 05 :	0.00				
ÁREA Ca :	0.00	FT ADICIONAL 06 :	0.00				
TOPOGRAFIA Fi :	-0,05						

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2018		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL :	0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Atílio Periccarari			NÚMERO : 717		
COMP: Ref.: 0245	BAIRRO : Centro	CIDADE : SERTAOZINHO - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	681.00	TESTADA - (cf) m	10.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	68,10
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>					

<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Expandi Imóveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (16)-21053333			
<b>O B S E R V A Ç Ã O :</b>					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	660,79
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	627,75
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	-0,05				

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b>			<b>3</b>		
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 15/05/2018
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL :	0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Carlos Gomes			NÚMERO : s/nº		
COMP: Ref.: GA-0285	BAIRRO : Centro	CEP :	UF : SP	CIDADE : SERTAOZINHO - SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	100,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Amoçém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	700,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples (-)	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes			
COEF. PADRÃO:	0,492	IDADE REAL :	40 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,369 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0		
VALOR CALCULADO (R\$):	170.415,30	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	880.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	K Clássica Imóveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (16)-30138332			
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAP/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	621,58
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	590,51
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9500
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	-0,05				

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b>		4			
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 15/05/2018
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL :	0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Expedicionário Lelis			NÚMERO : 228		
COMP.: Ref.: 4865	BAIRRO : Centro	CEP :	UF : SP	CIDADE : SERTAOZINHO - SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	360.00	TESTADA - (cf) m	10.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>					

<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	230.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Expandit Imóveis				
CONTATO :	Corretor				
O B S E R V A Ç Ã O :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	575,00		
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	575,00		
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 Fi :	0,00						

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b>		5			
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 15/05/2018
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL :	0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Felisberto Tamão			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: 2714	BAIRRO : Centro	CEP :	UF : SP	CIDADE : SERTAOZINHO - SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	350,00	TESTADA - (cf) m	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>					

<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	315.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Expandi Imóveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (16)-21053333			
<b>O B S E R V A Ç Ã O :</b>					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	810,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	769,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9500
FRENTEs MÚLTIPLES Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	-0,05				

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2018		
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL :	0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua Gilberto Moreno			NÚMERO : s/nº		
COMP: Ref.: 0743	BAIRRO : Centro	CEP :	UF : SP	CIDADE : SERTAOZINHO - SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	250.00	TESTADA - (cf) m	10.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	em aclive de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>					

<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	190.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Expandit Imóveis				
CONTATO :	Corretor				
O B S E R V A Ç Ã O :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO		FATORES NORMA IBAP/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	684,00		
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	722,00		
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0556		
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001		
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00				
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00				
TOPOGRAFIA Fi :	0,06						

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

# Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica  
CREA 128.880/D

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b>			<b>7</b>		
NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2016			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 15/05/2018
SETOR :	QUADRA :	INDICE DO LOCAL :	0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua São João				NÚMERO : 96	
COMP: Ref.: GA0033	BAIRRO : Centro				CIDADE : SERTAOZINHO - SP
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	586.00	TESTADA - (cf) m	10.00	PROF. EQUIV. (Pe) :	58,60
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em aclive de 5% até 10%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Amoçém	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	586.00 M <sup>2</sup>
PADRÃO CONSTR.:	galpão simples (+)	CONSERVAÇÃO :			e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	0.960	IDADE REAL :	25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0.662 CUSTO BASE (R\$): 1.340,97
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0	VALOR ARBITRADO (R\$):	0.00
VALOR CALCULADO (R\$):	499.396,97				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Macedo Imóveis				
CONTATO :	Corretor			TELEFONE : (16)-36206000	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAP/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	683,62
TESTADA CI :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	683,62
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 Fi :	0,00				

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar cj. 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000  
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br