

Walmir Pereira ModottiEngenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de EngenhariaAvaliações de Imóveis - Patologias Construtivas
Perícias - Georreferenciamento de Imóveis Rurais
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes de Software**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA - ESTADO DE SÃO PAULO****AUTOS Nº 0008532-29.2015.8.26.0198**

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **EMÍLIA LIMA DA SILVA**, em face de **GILSON DIAS RAMOS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Avenida das Saudades, nº 1.688, Lote 17 da Quadra H, Parque Vitória, Franco da Rocha - SP**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Franco da Rocha, 07 de outubro de 2019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 33.773, no Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha
Avenida das Saudades, nº 1688, Parque Vitória, Franco da Rocha, SP.

R\$ 845.000,00

(oitocentos e quarenta e cinco mil reais)

OUTUBRO/ 2019

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **EMÍLIA LIMA DA SILVA**, em face de **GILSON DIAS RAMOS**:

Um terreno situado na Estrada Vargem Grande, lote 17, quadra H, do loteamento denominado Vila Carmela Eleutéria de Túlio (primeira Gleba), em zona urbana na Comarca e Município de Franco da Rocha, com área de 302,50 m², medindo 13,00 metros para a Estrada Vargem Grande, da frente aos fundos do lado de quem da referida Estrada olha para o imóvel, mede 29,00 metros, confinando com o lote 16, do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 31,00 metros, confinando com o lote 18, e nos fundos, mede 7,50 metros, confinando com o lote 26, todos da mesma quadra. Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, sob nº 33.773.

II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Avenida das Saudades, nº 1688, Lote 17 da Quadra H, Parque Vitória, Franco da Rocha, São Paulo.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



**AVENIDA DAS SAUDADES,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/10/2019 às 16:32, sob o número WFCR19700554031. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008532-29.2015.8.26.0198 e código 53F091F.

2.1.2 - CADASTRAMENTO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, o imóvel possui a seguinte inscrição cadastral:

011-134-42-15-0172-000-00

	PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA DIRETORIA DE FINANÇAS 07850-325 - AVENIDA LIBERDADE, 250 CENTRO FRANCO DA ROCHA SP
Certidão Valor Venal Número 81233/2019	
CERTIFICAMOS que, de acordo com o nosso Banco de Dados, os Valores Venais relativos ao lançamento de impostos imobiliários, para o exercício e imóvel solicitados, são os seguintes:	
Identificação	
Inscrição 011-134-42-15-0172-000-00 IdFísico: 3966 Proprietário ESPÓLIO DE ALCIDES LUIZ DE FRANCA Compromissário Local do Imóvel 07853-030 - AVENIDA DA SAUDADE, 1688 Bairro e Loteamento VILA CARMELA LETERIA DE TULIO Quadra: H Lote: 17 Situação Ativo	
Exercício de Lancto 2019 Vlr Venal Territorial 49.442,94 Vlr Venal Predial 17.561,70 Vlr Venal Excedente 45.218,39 Vlr Venal Imóvel 112.223,03 Área Construída 31.60 m2	
Testada 13.00 m Área Terreno 302.50 m2 Valor Venal Total do Lote 49.442,94 Valor Venal Total do Imóvel 112.223,03	
ATENÇÃO: Esta Certidão é fornecida gratuitamente, sendo válida por 30 dias. Franco da Rocha, Sexta-feira 04 Outubro 2019 Número: 81233/2019 Inscrição: 3966	
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.francodarocha.sp.gov.br	
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.	

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

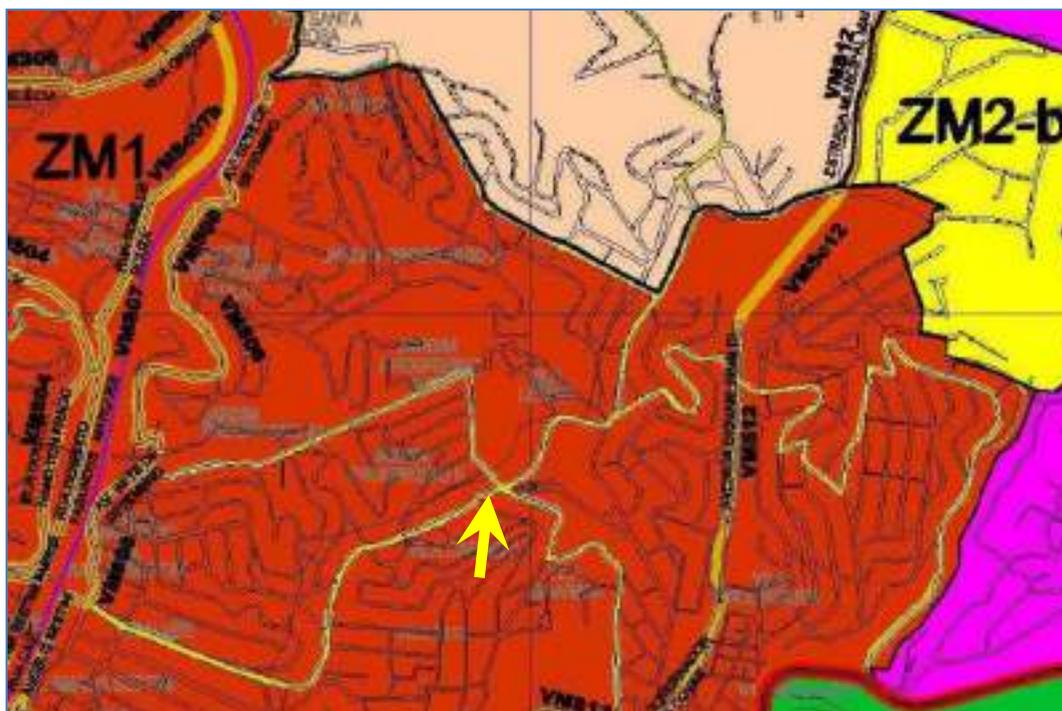
A Lei nº 618/2007, de 11 de abril de 2007, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Franco da Rocha. O local em causa integra a Macrozona Mista "ZM1" - Zona Mista.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA
Quadro de Classificação das Atividades por Zonas - ANEXO B

Zonas	Descrição	Vias Metropolitanas	Vias Secundárias	Vias Coletoras	Vias Locais	Vias de Pedestre
ZIA1	Zona de Interesse Ambiental - Tipo 1	---				
ZIA2	Zona de Interesse Ambiental - Tipo 2	ATIVIDADES PERMITIDAS PELA LEI ESTADUAL N.º 1172/76 DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS ATÉ QUE SEJAM REQUERIMENTADAS EXISTÊNCIAS DA LET ESTADUAL 9866/97, CORRIGIDO COM LET MUNICIPAL ESPECÍFICA				
ZIA3	Zona de Interesse Ambiental - Tipo 3	R1 A1				
ZIA4	Zona de Interesse Ambiental - Tipo 4	R1 A1				
ZIA5	Zona de Interesse Ambiental - Tipo 5	Uso Paisagístico				
ZIN	Zona Institucional	14	13 / 14	---	---	---
ZI	Zona Industrial	NR7 / NR3				
ZIR	Zona de Uso Rural	R1 A1 / A2				
ZAF	Zona de Agricultura Familiar	R1 A1				
ZDA	Zona de Desenvolvimento - Tipo A	NR2 / NR3 / NR4	NR2 / NR3	NR3 / NR2	NR1 / NR2	---
ZDB	Zona de Desenvolvimento - Tipo B	LET MUNICIPAL ESPECÍFICA				
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	R3 / R3 / R4 NR2 / NR2 / NR2	R1 / R2 ⁽¹⁾ / R3 / R4 NR1 / NR2	R1 / R2 ⁽¹⁾ / R3 / R4 NR1	R1 / R4	---
ZM1	Zona Mista - Tipo 1	R1 / NR1 / NR2 / NR2 CR / SA / 14	R3 / R4 NR1 / NR2 / NR3	R1 ⁽¹⁾ / R3 / R4 NR1 / NR2	R1 / R4 NR1	R1 / C1 / C2 / C3 ⁽²⁾ S1 / S2 / S2 ⁽³⁾
ZM2	Zona Mista - Tipo 2	R3 / R4 NR1 / NR2 / NR2	R2 ⁽¹⁾ / R3 / R4 NR1 / NR2	R2 ⁽¹⁾ / R3 / R4 NR1	R1 / R4	---
NU	Núcleo Urbano em MZA e MZR	R1 / NR1 A1 / A2				

(1) para vias com largura superior a 14m.
(2) sendo exclusão os usos: Estações de Construção, Autopeças, Supermercado, Posto de Gasolina.
(3) somente será permitido o uso de Agência Bancária

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da própria Avenida das Saudades, Rua Albert Einstein e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Declive cima de 20%;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 13,00 m;
Profundidade equivalente: 31,00 m;
Área: 302,50 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se edificado um prédio com características de uso misto, residencial e comercial, contendo no pavimento térreo um salão comercial com frente para a Avenida as Saudade e 4 pavimentos inferiores, compostos de apartamentos residenciais contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, perfazendo a área total construída homogeneizada de 907,50 m², idade física estimada de 18 anos, e enquadra-se na referência "G" - necessitando de importantes.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue:

Walmir Pereira Modotti

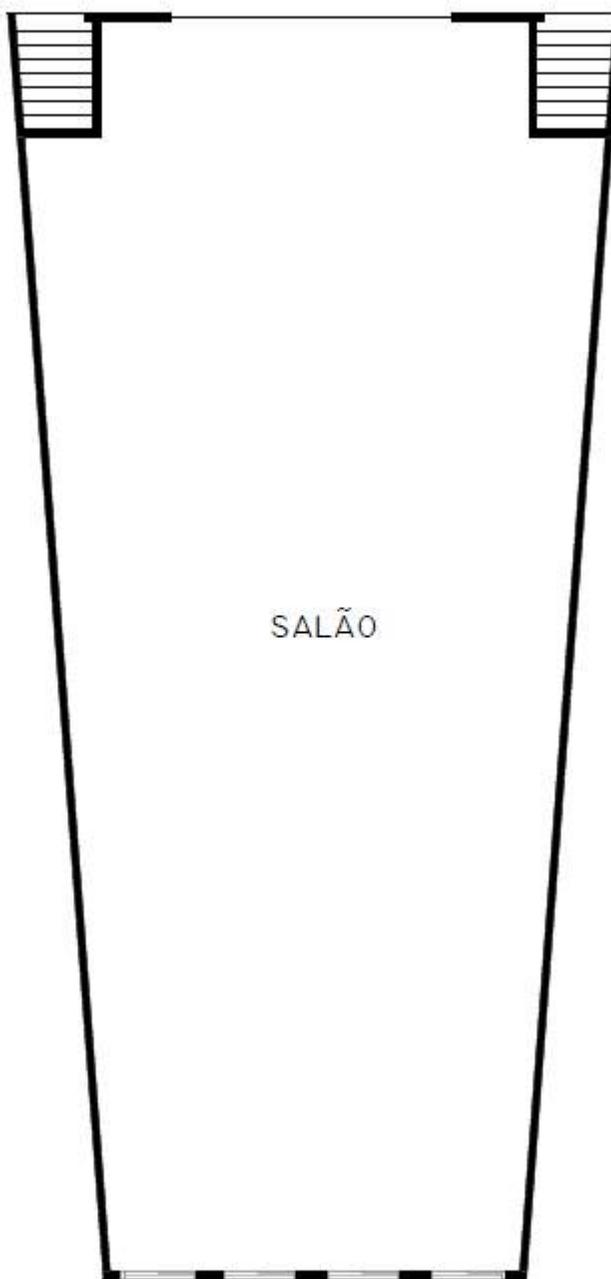
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

CROQUI

AVENIDA DA SAUDADE, Nº 1688



PAVIMENTO TÉRREO

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 04/05

AVENIDA DAS SAUDADES, Nº 1.688 - FRENTE



FACHADA DO IMÓVEL - SALÃO COMERCIAL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07

AVENIDA DAS SAUDADES, Nº 1.688 - FUNDOS



FACHADA DO IMÓVEL - PRÉDIO RESIDENCIAL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08/09



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO - ACESSO AOS PAVIMENTOS INFERIORES.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 10/11



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 12/13



ASPECTOS GERAIS DO SALÃO COMERCIAL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 14/15



ASPECTOS GERAIS DO SALÃO COMERCIAL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 16/17



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 18/19



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 20/21



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 22/23



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 24/25



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 26/27



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

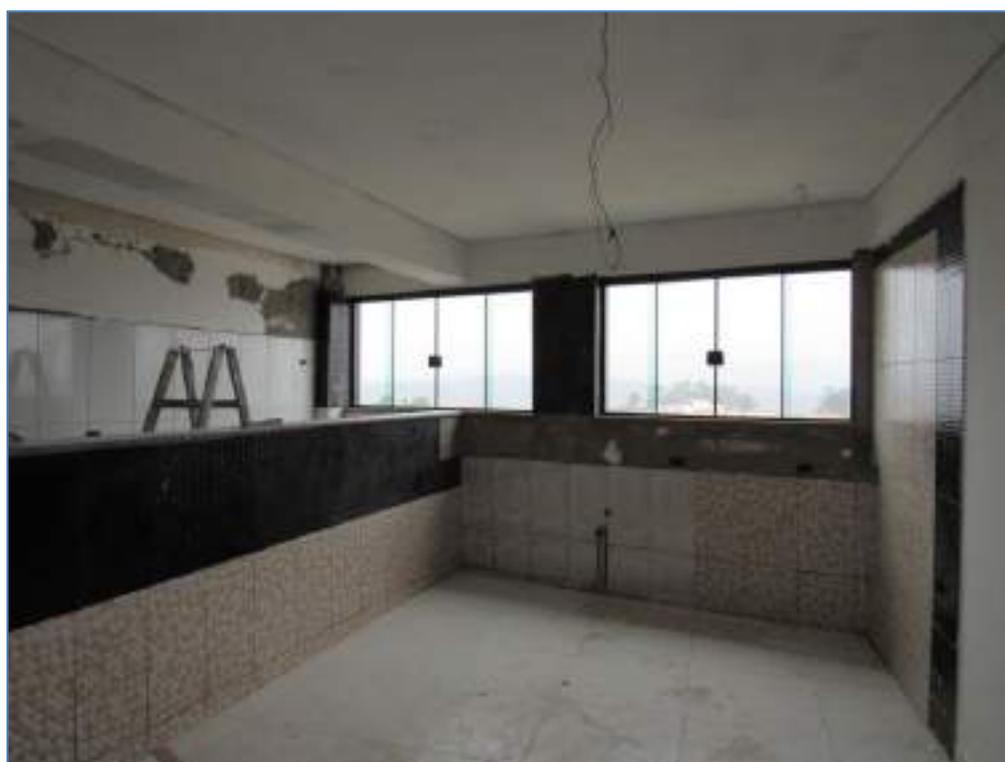
Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 28/29



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 30/31



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 32/33



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 34/35



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 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 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 36/37



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 38/39



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 40/41



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 42/43



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 44/45



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 46/47



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 48/49



ASPECTOS DOS PAVIMENTOS INFERIORES - RESIDENCIAIS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 50/51



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO - FUNDOS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 52/53



ASPECTOS DA EDIFICAÇÃO - FUNDOS.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

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

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

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

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

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

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{min}	P _{max}	"f"	"p"	C _q	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial (Populares)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão 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.
	2ª Zona 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.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Populares)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥900 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um nível superior imediato.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-					1500	900 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-					2500	1.200 - 4.000 (1)	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{min}	P _{max}	"f"	"p"	C _q	C _a					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	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	50 - 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	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	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 - 26.000	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	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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

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

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 fórmula prevista nas "Normas".

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

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

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

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

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

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

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

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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

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

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

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

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

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

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

Faixa " <i>non aedificandi</i> " 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

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.1 - 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 vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

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

$$Vu = R\$ 496,37/m^2$$

(quatrocentos e noventa e seis reais e trinta e sete centavos por metro quadrado)

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 anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

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

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

B) Depreciação pelo obsolescimento 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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heideck.

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

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 feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico;

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004.

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

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

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

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

$$VT = At \times Vu$$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 302,50 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 496,37/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 302,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 496,37/\text{m}^2$$

$$\underline{VT = \text{R\$ } 150.151,92}$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 150.000,00$$

(cento e cinquenta mil reais)

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 496,37/m² (quatrocentos e noventa e seis reais e trinta e sete centavos por metro quadrado), 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 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2019	
SETOR : 011	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,50	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida da Saúde		NÚMERO : 1951	
COMP. :	BARRIO : Franco da Rocha	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	300,00	TESTADA - (ct) m	15,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	29,80
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	78º
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	350,00 M²
PADRÃO CONSTR. : esportivo médio sl elev.	CONSERVAÇÃO : 0 - regular		
COEF. PADRÃO :	1,650	IDADE REAL (I) anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :
	1,8		0,921
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$) :	1.433,84
VALOR CALCULADO (R\$) :	783.371,84	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\$) : 860.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Solo Brasil Imóveis		
CONTATO :	comtelar	TELEFONE : (11)-44423888	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc :	0,50	FT ADICIONAL 01 : 0,50
TESTADA Cf :	0,50	FT ADICIONAL 02 : 0,50
PROFUNDIDADE Cp :	0,50	FT ADICIONAL 03 : 0,50
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,50	FT ADICIONAL 04 : 0,50
CONSISTÊNCIA Fe :	0,50	FT ADICIONAL 05 : 0,50
ÁREA Ca :	0,50	FT ADICIONAL 06 : 0,50
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	
		VALOR UNITÁRIO : 395,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 276,80
		VARIAÇÃO : 0,7800
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,6902



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2115		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2019	
SETOR : 011	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Parque Vitória - terreno		NÚMERO : 5H	
COMP. :	BAIRRO : Franco da Rocha	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² :	420,00	TESTADA - (ct) m	12,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Sim
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

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

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Vanessa Paula de Assis Imóveis	
CONTATO :	comtelar	TELEFONE : (11)-48058800
OBSERVAÇÃO:		
Terreno com pequeno armazém de 2 pavimentos, sem valor comercial.		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Ft :	0,30	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	814,25
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	570,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,0000
CONSISTÊNCIA Fo :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30				



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: FRANCO DA ROCHA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/10/2015	
SETOR: 011	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Parque Vitória - terreno		NÚMERO: 5H	
COMP.:	BARRIO: Franco da Rocha	CIDADE: FRANCO DA ROCHA - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	170,00	TESTADA - (ct) m	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe)	28,33
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seca	ESQUINA:	Não
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\$): 120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	RVA Imóveis		
CONTATO:	conetel	TELEFONE: (11)-48440214	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Ftoc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	680,24
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	507,12
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,7365
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,0008
CONSISTÊNCIA Fo:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00		
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00		
TOPOGRAFIA Ft:	-0,26				



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2019	
SETOR : 011	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Arthur Bestin		NÚMERO : 81	
COMP. :	BARRIO : Franco da Rocha	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _T) (m ²):	225,00	TESTADA - (c _T) m	0,00
PROF. EQUIV. (Pe) :		25,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUIMA :		NÃO	
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Louç	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
ÁREA CONSTRUÍDA :		100,00	M ²
PADRÃO CONSTR.:	escritório médio a/ elev.	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,000	IDADE REAL :	15 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):		0,020	CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	351.189,56	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\$):	520.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA :	Mant./Móvel		
CONTATO :	cometer	TELEFONE : (11)-37608450	
OBSERVAÇÃO:			
Casa residencial adaptada para o uso comercial			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO 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:	-0,30		
		VALOR UNITÁRIO :	474,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	330,30
		VARIAÇÃO :	0,7900
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2019	
SETOR : 011	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,50	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Francisco Casarazza		NÚMERO : 302	
COMP. :	BAIRRO : Franco da Rocha	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	170,00	TESTADA - (ct) m	6,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			28,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Ngc
TOPOGRAFIA :	caldado para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUIDA :			250,00 m²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	6 - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,055	IDADE REAL (I) em anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) 0,655
CUSTO BASE (R\$) :	1.435,84		
VAGAS :	2	PAVIMENTOS :	3
VALOR CALCULADO (R\$) :	247.202,52	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\$) :	450.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	João Peçanha do Nascimento Imóveis		
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-39418879
OBSERVAÇÃO:			
Com 2 casas residenciais com acessos independentes e 1 salão comercial.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hloc :	0,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Ct :	0,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,50	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,50	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,50	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,50	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,22	
		VALOR UNITÁRIO : 1.000,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 845,17
		VARIAÇÃO : 0,7778
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,0000



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: FRANCO DA ROCHA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 04/10/2019	
SETOR: 011	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Humberto de Campos		NÚMERO: 00	
COMP.:	BAIRRO: Franco da Rocha	CIDADE: FRANCO DA ROCHA - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	150,00	TESTADA - (ct) m	0,00
PROF. EQUIV. (Pe)	25,00	FORMATO:	Regular
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	180º
TOPOGRAFIA:	cálculo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	aviso		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa médio	ÁREA CONSTRUÍDA:	150,00 M ²
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,300	IDADE REAL:	125 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,757	CUSTO BASE (R\$):	1.438,84
VAGAS:	2	PAVIMENTOS:	3
VALOR CALCULADO (R\$):	285.076,18	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\$):	477.000,00
IMOBILIÁRIA:	Soluções Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	comtelar	TELEFONE:	(11)-44421041
OBSERVAÇÃO: Casa térrea com pavimentos inferiores e salão (oficina).			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ft:	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 Fo:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,28	
		VALOR UNITÁRIO: 961,49
		HOMOGENEIZAÇÃO: 780,47
		VARIAÇÃO: 0,7368
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9907



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2019	
SETOR : 011	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Pêricles Ferraz Pereira		NÚMERO : 175	
COMP. :	BARRIO : Franco da Rocha	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _T) (m ²):	300,00	TESTADA - (c _T) m	12,00 PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUIMA :
TOPOGRAFIA :	plano	Nã	
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	240,00 M ²
PADRÃO CONSTR: galpão simples	CONSERVAÇÃO : a - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 0,720	IDADE REAL : 04 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,004 CUSTO BASE (R\$): 1.430,04
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	140.531,98	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\$): 300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Mãe/Imóvel		
CONTATO :	cometer	TELEFONE : (11)-37608450	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ft:	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 Ft:	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,30	
		VALOR UNITÁRIO : 431,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 382,00
		VARIAÇÃO : 0,7900
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9993



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2019	
SETOR : 011	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Piaçã		NÚMERO : 100	
COMP. :	BARRIO : Franco da Rocha	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) (m²) :	220,00	TESTADA - (ct) m	11,00 PROP. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUIMA :
TOPOGRAFIA :	plano	T8a	
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR. :	casa médio	ÁREA CONSTRUIDA :	152,00 M²
COEF. PADRÃO :	1,300	IDADE REAL :	10 anos
VAGAS :	2	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) :	0,910
		CUSTO BASE (R\$) :	1.400,04
PAVIMENTOS :		VALOR CALCULADO (R\$) :	275.662,76
		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\$) :	450.000,00
IMOBILIÁRIA :	Imóvel Imóvel	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	corretor	TELEFONE :	(11)-44451805
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO 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 Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,30	
		VALOR UNITÁRIO : 584,73
		HOMOGENEIZAÇÃO : 353,90
		VARIAÇÃO : 0,7800
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9994



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2019	
SETOR : 011	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tobias		NÚMERO : 429	
COMP. :	BAIRRO : Franco da Rocha	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A _t) (m ²):	150,00	TESTADA - (c) m	0,00 PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA :
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	165,00 M ²
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,055	IDADE REAL :	20 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (H):	0,000	CUSTO BASE (R\$):	1.408,04
VAGAS :	2	PAVIMENTOS :	2
VALOR CALCULADO (R\$):	199.336,14	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\$):	318.000,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Victoria Garden Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	cometer	TELEFONE :	(11)-38311856
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Ft:	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 Fe:	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-2,30	
		VALOR UNITÁRIO : 378,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 485,98
		VARIAÇÃO : 0,7800
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9995



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/10/2019	
SETOR : 011	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Virgílio		NÚMERO : 156	
COMP. :	BARRIO : Franco da Rocha	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - 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 type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Aq) (m²) :	250,00	TESTADA - (c) (m) :	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUIMA :	Não
TOPOGRAFIA :	em solva de 5% até 10%		
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\$) :	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Banca Leme dos Santos Imóveis		
CONTATO :	comtelar		TELEFONE : (11)-891778018
OBSERVAÇÃO:			
Com edícula térrea nos fundos, sem valor comercial.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO 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 Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,26		
		VALOR UNITÁRIO :	890,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	660,18
		VARIAÇÃO :	0,7388
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9997



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avenida da Saúde DATA: 04/10/2019
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 1,3
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO:
 IC: 011.134.42.15.0172.00.00

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: ARMAZÊNS

Fr	I	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	13,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	colto para os fundos mais de 20%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

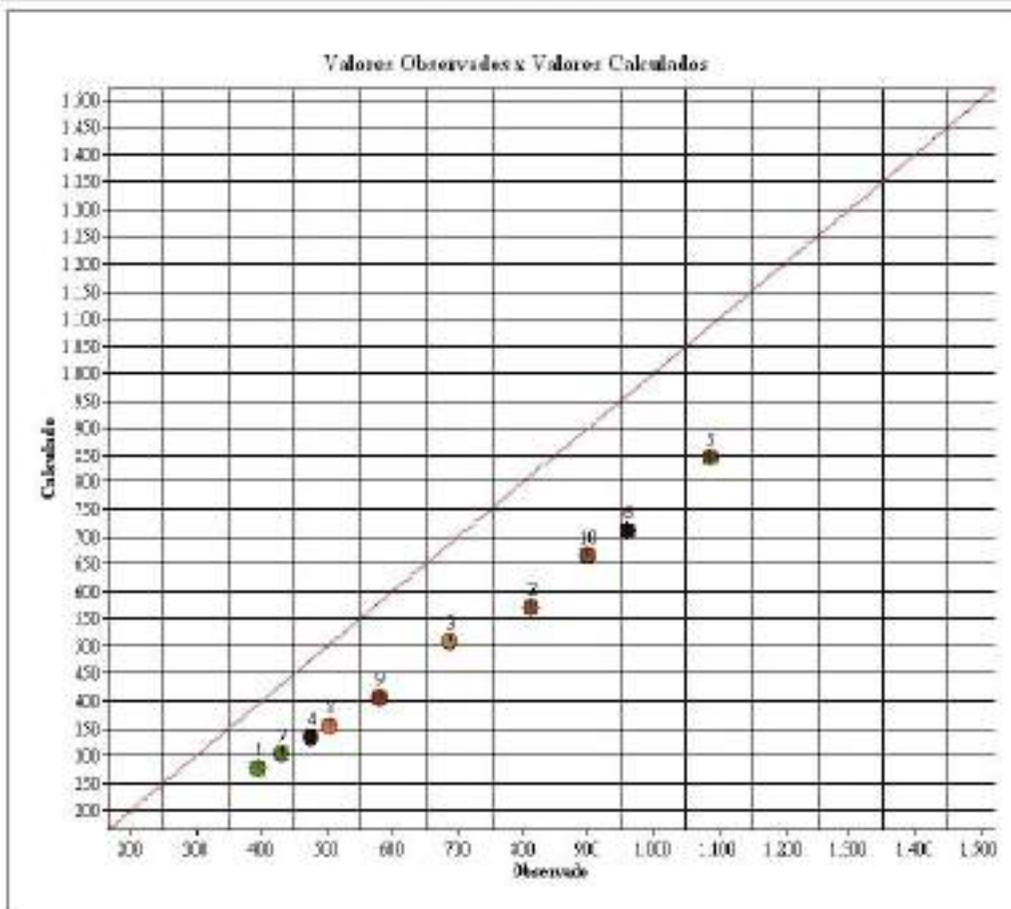
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida da Saúde ,1951	395,43	276,60	0,7000	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Parque Villaria - terreno ,5H	814,29	576,60	0,7000	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Parque Villaria - terreno ,5H	688,24	507,12	0,7368	0,9996
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Arthur Seolmi ,61	474,71	332,30	0,7000	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Francisco Cosmessa ,269	1.086,57	845,11	0,7778	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Humberto de Campos ,06	961,49	708,47	0,7368	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Pêndes Fernandes Pereira ,170	421,50	302,89	0,7000	0,9993
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Platão ,100	584,71	363,30	0,7000	0,9994
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Tolstoi ,430	579,09	405,38	0,7000	0,9995
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Virgílio ,158	960,00	693,15	0,7368	0,9997

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	395,43	276,80
2	814,20	570,00
3	688,24	507,12
4	474,71	332,30
5	1.086,57	845,11
6	961,49	708,47
7	431,56	302,09
8	504,71	353,30
9	579,09	405,36
10	900,00	663,16

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Avenida da Saúde 1665 Parque Vitória FRANCO DA ROCHA - SP Data: 04/10/2019
 Cliente: Avaliação
 Área m²: 302,58 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 683,91
 Desvio Padrão : 244,19
 - 30% : 478,53
 + 30% : 888,89

Coefficiente de Variação : 35,7208

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 496,37
 Desvio Padrão : 154,82
 - 30% : 347,46
 + 30% : 645,28

Coefficiente de Variação : 39,2500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	IT
1. Censo do imóvel avaliado	Completo quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adequação de situação paradigmática <input type="checkbox"/>	5
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 as caract dos dos dados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos <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\$): 496,37

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLA: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 496,37100

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 411,17

INTERVALO MÁXIMO: 581,57

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 158.152,35

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 388,56

INTERVALO MÁXIMO: 603,18

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

- SALÃO COMERCIAL

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "2.2.2 - Galpão Padrão Simples", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,726 x R8-N

$V_u = 0,726 \times R\$ 1.430,04/m^2 = R\$ 1.038,21/m^2$

Área Construída: 302,50 m²

Idade: 18 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 302,50 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 1.038,21/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 18 anos;

Ir = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = (G) Necessitando de reparos importantes;

K = 0,382.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo e calculando:

$$VB = 302,50 \text{ m}^2 \times R\$ 1.038,21/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,382 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB = R\$ 158.787,99}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VB = R\$ 159.000,00}$$

(cento e cinquenta e nove mil reais).

- APARTAMENTOS RESIDENCIAIS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.3.2 - Apartamento Padrão Simples - sem elevador", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,226 x R8-N

$$Vu = 1,226 \times R\$ 1.430,04/\text{m}^2 = R\$ 1.753,23/\text{m}^2$$

Área Construída: 605,00 m²

Idade: 18 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos: $VB = A \times Vu \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 605,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.753,23/\text{m}^2;$

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

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

$I_r = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = (G) Necessitando de reparos importantes;

$K = 0,382.$

Substituindo e calculando:

$VB = 605,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.753,23/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,382 \times (1 - 0,20))$
--

$\underline{VB = \text{R\$ } 536.292,02}$

Ou, em números redondos:

$VB = \text{R\$ } 536.000,00$

(quinhentos e trinta e seis mil reais).

4.5 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB \text{ (TOTAL)}$$

$VI = \text{R\$ } 150.000,00 + \text{R\$ } 159.000,00 + \text{R\$ } 536.000,00$

$VI = \text{R\$ } 845.00,00$

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **EMÍLIA LIMA DA SILVA**, em face de **GILSON DIAS RAMOS**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 33.773, no Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha
Avenida das Saudades, nº 1688, Parque Vitória, Franco da Rocha, SP.

R\$ 845.000,00

(oitocentos e quarenta e cinco mil reais)



OUTUBRO/ 2019

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1953

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 67 (sessenta e sete) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Franco da Rocha, 07 de outubro de 2019.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D