

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

631

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

Pg
2252/04

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4a. VARA
CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP

AUTOS Nº 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial,
nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por
SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 03, em face de ANA CLÁUDIA
GÔNDOLA, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer
o levantamento de R\$ 5.390,00 (cinco mil, trezentos e noventa reais),
conforme depósitos de fls. 620/621 e 626/627, referente aos honorários
periciais, acrescidos de juros e correção monetária que houver.

Destarte, roga que tal pedido seja deferido em
CARÁTER DE URGÊNCIA, uma vez que TRATA-SE DE VERBA ALIMENTAR.

Por fim, junta formulário de Mandado de
Levantamento Eletrônico, atendendo assim os termos do Comunicado Conjunto nº
474/2.017, publicado no DJE em 1º de março de 2.017.

Termos em que,
P. Deferimento.
Barueri, 16 de Dezembro de 2.022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls 774

632

Avaliações e Perícias de Engenharia

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO
(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

Nome do beneficiário do levantamento: WALMIR PEREIRA MODOTTI

CPF/CNPJ: 050.457.788-38

Tipo de Beneficiário:

() Parte

() Advogado – OAB/ ____ nº ____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(X) Terceiro - PERITO

Tipo de levantamento: () Parcial
(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 620/621 e 626/627

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): CINCO MIL TREZENTOS E NOVENTA REAIS

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

*Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:

Nome do titular da conta: WALMIR PEREIRA MODOTTI

CPF/CNPJ do titular da conta: 050.457.788-38

Banco: BANCO DO BRASIL

Código do Banco: 001

Agência: 6813-6

Conta nº: 6032-1

Tipo de Conta: (X) Corrente () Poupança

Observações:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls 775

37 anos 633
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª.
VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP

AUTOS Nº 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 03, em face de ANA CLÁUDIA GÔNDOLA, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO DE REAVALIAÇÃO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado a seguir, para o imóvel localizado na Alameda Itanhaém, nº 1.269, Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 75.992, no Primeiro CRI de Barueri.

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 16 de Dezembro de 2.022.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR ATUAL DO IMÓVEL

R\$ 2.895.000,00

(Dois milhões, oitocentos e noventa e cinco mil reais)

Data Base: Dezembro/2.022



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado Alameda Itanhaém, nº 1.269,
Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo,
matriculado sob nº 75.992, no Primeiro CRI de Barueri.**

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 777

635

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 601, o presente Laudo tem como objetivo a Reavaliação do imóvel, descritos a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerida por **SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 03**, em face de **ANA CLÁUDIA GÔNDOLA**, em curso na **4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP**, AUTOS Nº **0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)**:

Alameda Itanhaém, nº 1.269, Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 75.992, no Primeiro CRI de Barueri.

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - VISTORIA

Conforme determinado do r. despacho de fls. 601, no dia 13 de Dezembro o Perito realizou uma nova vistoria no imóvel avaliando, e constatou que o imóvel avaliando não sofreu qualquer reforma ou benfeitoria após a 1ª vistoria, conforme será demonstrado a seguir.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Alameda Itanhaém, nº 1.269, no quarteirão completado pelas vias: Avenida Yojiro Takaoka, Avenida Sagitário, Alameda do Porto e Alameda Setúbal.

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 780

638

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: ZRBD-1

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 24453.22.05.0346.00.000 (Inativo)

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

39 anos
Desde 1983



PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA

Estado de São Paulo

Guia de Recolhimento de Tributos

SEGUNDA VIA DE CADASTRO IMOBILIÁRIO		EXERCÍCIO 2014																																																												
Código 25419	Inscrição 24453.22.05.0346.00.000	CNPJ/CPF 012.562.408-50																																																												
Proprietário / Compromissário JOSE LUIZ PIRUTTI SILVA E OU																																																														
Endereço AL. ITANHAÉM., 1269 ALPHAVILLE R 2 - Loteamento : ALPHAVILLE RESIDENCI 06542-140 - Quadra: 26 - Lote: 29 / 0		Endereço Correspondência AL DOS GIRASSOIS, 206 ALPHAVILLE RES 6 STNA PARNAÍBA - SP CEP: 06539-130																																																												
Observações da Guia <table border="0"> <tr> <td>REF.:</td> <td>IPTU/TAXAS EXERCICIO 2014</td> <td>Fator Correção:</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Valor Parcela</td> <td>298,10</td> <td>Fator Correção Edificado:</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Composição do Cálculo:</td> <td></td> <td>Fator Obsolescência:</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>Valor Imposto</td> <td>3.398,53</td> <td>Pontuação do Imóvel:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Valor Imposto + Taxas</td> <td>3.577,35</td> <td>Tipo de Construção</td> <td>RESIDENCIAL</td> </tr> <tr> <td>Dados Do Imóvel:</td> <td></td> <td>Aliquota</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Área Territorial</td> <td>468,07</td> <td>Descrição das Taxas</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Venal Territorial</td> <td>147.937,80</td> <td>Taxa de Coleta</td> <td>178,82</td> </tr> <tr> <td>Valor do M² Territorial</td> <td>360,39</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área Dependências:</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área Construída</td> <td>218,25</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Venal Predial</td> <td>191.915,08</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor do M² Predial</td> <td>977,04</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Valor Venal do Imóvel</td> <td>339.852,88</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Testada:</td> <td>12,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			REF.:	IPTU/TAXAS EXERCICIO 2014	Fator Correção:	1,00	Valor Parcela	298,10	Fator Correção Edificado:	1,00	Composição do Cálculo:		Fator Obsolescência:	0,90	Valor Imposto	3.398,53	Pontuação do Imóvel:	0	Valor Imposto + Taxas	3.577,35	Tipo de Construção	RESIDENCIAL	Dados Do Imóvel:		Aliquota	1,00	Área Territorial	468,07	Descrição das Taxas		Valor Venal Territorial	147.937,80	Taxa de Coleta	178,82	Valor do M² Territorial	360,39			Área Dependências:	0,00			Área Construída	218,25			Valor Venal Predial	191.915,08			Valor do M² Predial	977,04			Valor Venal do Imóvel	339.852,88			Testada:	12,00		
REF.:	IPTU/TAXAS EXERCICIO 2014	Fator Correção:	1,00																																																											
Valor Parcela	298,10	Fator Correção Edificado:	1,00																																																											
Composição do Cálculo:		Fator Obsolescência:	0,90																																																											
Valor Imposto	3.398,53	Pontuação do Imóvel:	0																																																											
Valor Imposto + Taxas	3.577,35	Tipo de Construção	RESIDENCIAL																																																											
Dados Do Imóvel:		Aliquota	1,00																																																											
Área Territorial	468,07	Descrição das Taxas																																																												
Valor Venal Territorial	147.937,80	Taxa de Coleta	178,82																																																											
Valor do M² Territorial	360,39																																																													
Área Dependências:	0,00																																																													
Área Construída	218,25																																																													
Valor Venal Predial	191.915,08																																																													
Valor do M² Predial	977,04																																																													
Valor Venal do Imóvel	339.852,88																																																													
Testada:	12,00																																																													

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial.

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

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

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, Zona Residencial de Baixa Densidade, onde permite uso estritamente residencial, ou permite a diversificação de categorias de usos compatíveis com o uso residencial, de acordo com subzonas conformes, ou seja, "ZRBD".

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

Frente: 12,00 m;

Fundos: 12,00 m;

Lateral Esquerda: 38,30 m;

Lateral Direita: 37,55 m;

Área: 468,07 m².

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório
de Registro de Imóveis de Barueri, matriculado sob nº 75.992.

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2.2 - BENFEITORIAS

O Perito constatou que o imóvel não sofreu reformas vultuosas após a 1ª vistoria. Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total construída de 218,25 m².

A casa assobradada possui 13 (treze) cômodos, contendo no térreo: sala de estar, sala de jantar, varanda, cozinha, dependência de empregada, área de lazer, lavabo e 2 (dois) banheiros.

No pavimento superior o sobrado possui: 3 (três) dormitórios, 4 (quatro) sacadas e 4 (quatro) banheiros.

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

Walmir Pereira Modotti

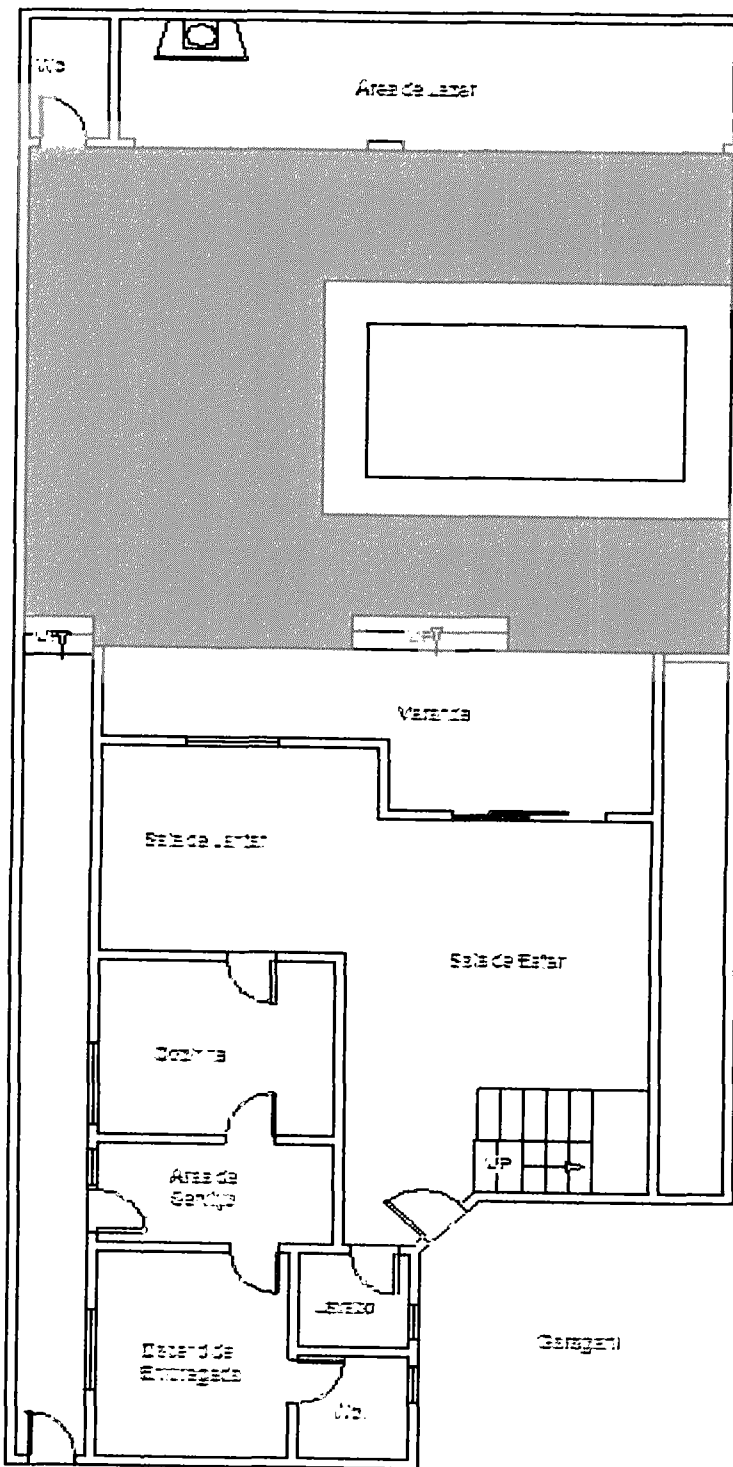
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 786

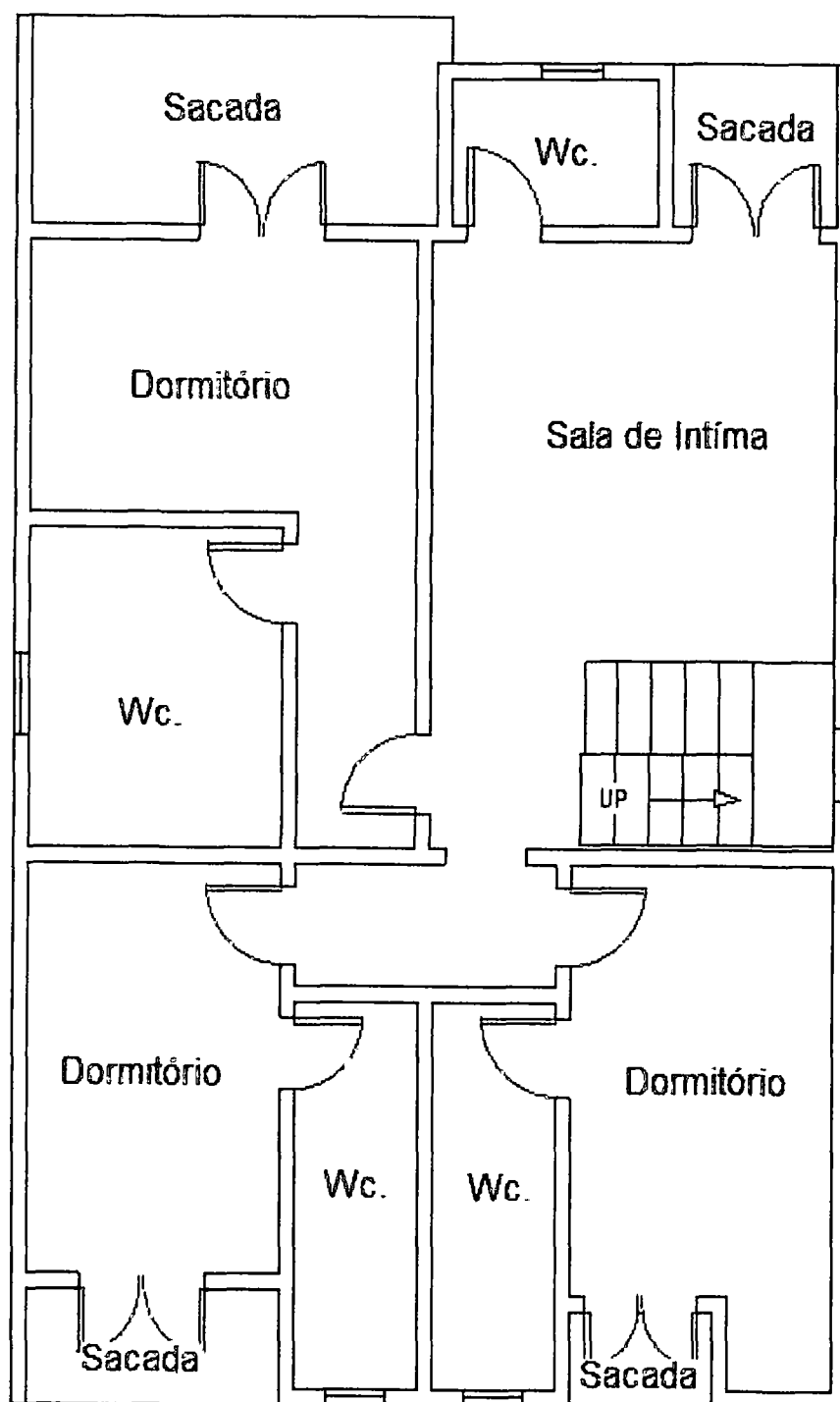
644

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO PAVIMENTO SUPERIOR.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 788

646

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 789
647

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 790
648

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 791
649

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

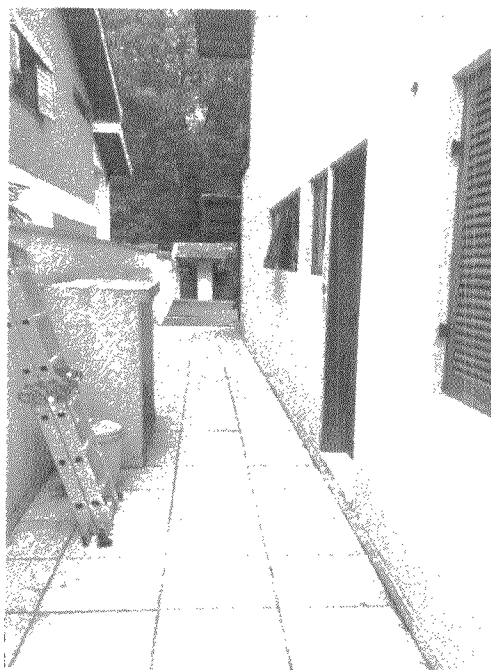
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 792
650

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DO CORREDOR LATERAL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 93/651

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DA GARAGEM.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

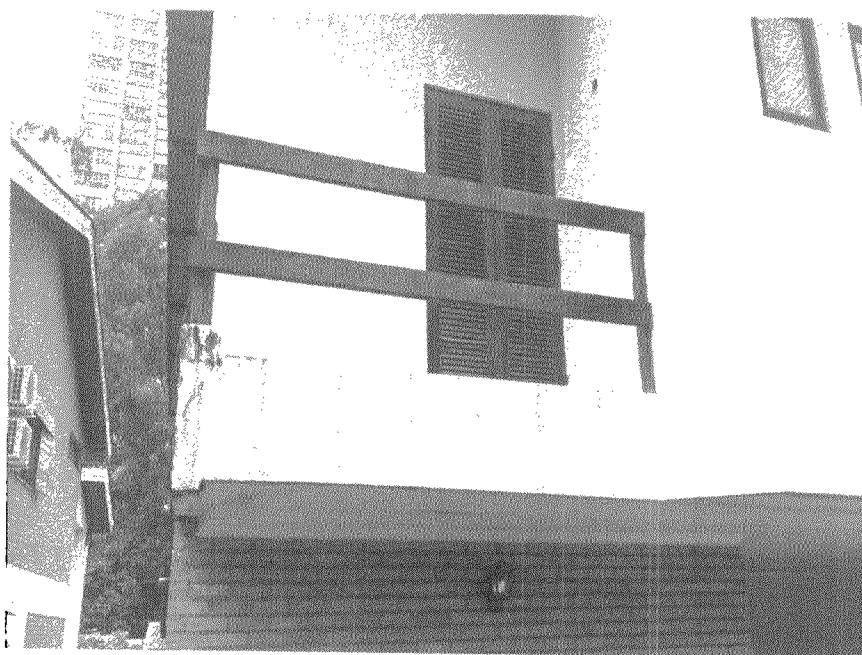
39 anos
Desde 1983

fls. 794

652

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DA VARANDA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 95 653

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



VISTA DO ACESSO PELO JARDIM.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fl. 79654

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2019", 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:

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F₁, F₂, F₃, F_n: Fatores ou Coeficientes

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

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

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

Walnir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

39 anos
Desde 1983

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 (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências									
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona 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. 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	
	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 (Incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Walmir Pereira Modotti

39 anos
Desde 1983

657

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade						Área		Observações gerais	
		Referências			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)
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _m	P _{mx}							
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	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
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	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

seguir:

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da

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

água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

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

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Reserva Florestal..... 0,10

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

Fator terreno encravado..... 0,50

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

Fator terreno interno..... 0,70

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - BENFEITORIAS

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

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

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

Valores unitários

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

Grupo	Validade dos índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pz			Idade Referencial - t (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 Padrão Básico	0,031	0,136	0,177	5	0%
		1.2 Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 Padrão Básico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 Padrão Predetido	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,405	70	20%
		2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	2,956	70	20%
		2.7 Padrão Fino	3,331	3,405	4,399	60	20%
		2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 Padrão Simples	0,862	1,125	1,268	60	20%
		3.3 Padrão Médio	1,328	1,453	1,871	80	20%
		3.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 Padrão Médio	0,229	0,253	0,357	20	10%
		4.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um das Índices apresentados, em avaliações cujo data de referência de valor seja a partir do ano de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

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 (Ie), e a vida referencial (Ir) 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.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9998	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999
4%	0,9997	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998
6%	0,9996	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997
8%	0,9995	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996
10%	0,9994	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995
12%	0,9993	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994
14%	0,9992	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993
16%	0,9991	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992
18%	0,9990	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991
20%	0,9989	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990
22%	0,9988	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989
24%	0,9987	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988
26%	0,9986	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987
28%	0,9985	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986
30%	0,9984	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985
32%	0,9983	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984
34%	0,9982	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983
36%	0,9981	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982
38%	0,9980	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981
40%	0,9979	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980
42%	0,9978	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979
44%	0,9977	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978
46%	0,9976	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977
48%	0,9975	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976
50%	0,9974	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975
52%	0,9973	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974
54%	0,9972	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973
56%	0,9971	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972
58%	0,9970	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971
60%	0,9969	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970
62%	0,9968	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969
64%	0,9967	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968
66%	0,9966	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967
68%	0,9965	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966
70%	0,9964	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965
72%	0,9963	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964
74%	0,9962	0,9963	0,9963	0,9963	0,9963	0,9963	0,9963	0,9963
76%	0,9961	0,9962	0,9962	0,9962	0,9962	0,9962	0,9962	0,9962
78%	0,9960	0,9961	0,9961	0,9961	0,9961	0,9961	0,9961	0,9961
80%	0,9959	0,9960	0,9960	0,9960	0,9960	0,9960	0,9960	0,9960
82%	0,9958	0,9959	0,9959	0,9959	0,9959	0,9959	0,9959	0,9959
84%	0,9957	0,9958	0,9958	0,9958	0,9958	0,9958	0,9958	0,9958
86%	0,9956	0,9957	0,9957	0,9957	0,9957	0,9957	0,9957	0,9957
88%	0,9955	0,9956	0,9956	0,9956	0,9956	0,9956	0,9956	0,9956
90%	0,9954	0,9955	0,9955	0,9955	0,9955	0,9955	0,9955	0,9955
92%	0,9953	0,9954	0,9954	0,9954	0,9954	0,9954	0,9954	0,9954
94%	0,9952	0,9953	0,9953	0,9953	0,9953	0,9953	0,9953	0,9953
96%	0,9951	0,9952	0,9952	0,9952	0,9952	0,9952	0,9952	0,9952
98%	0,9950	0,9951	0,9951	0,9951	0,9951	0,9951	0,9951	0,9951
100%	0,9949	0,9950	0,9950	0,9950	0,9950	0,9950	0,9950	0,9950

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 4.057,79/m^2 - \text{Data Base: Dezembro/2022}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.057,79/m² (quatro mil, cinquenta e sete reais e setenta e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Bertolo NÚMERO : 100

COMP.: Ref.: Vx614 BAIRRO : Alphaville Residencial 3 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 450,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,50

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência: ÁREA CONSTRUÍDA: 368,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 15 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,878 CUSTO BASE (R\$): 1.910,51

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.096.313,12 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\$): 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Corretor

CONTATO: Sra. Viviane Leme TELEFONE: (11)-997968655

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.563,75
TESTADA CI :	-0,13	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.219,84
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9246
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

fls 814

39 anos
Desde 1983

672

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2014
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 14/12/2022
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Bertoga
COMP.: Ref.: CAD066 BAIRO: Aphaú e Residência 3
CEP: UF: SP
NÚMERO: 575
CIDADE: SANTANA DE PARNAIBA - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 450,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residência: ÁREA CONSTRUÍDA: 302,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,572 IDADE REAL: 32 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,637 CUSTO BASE (R\$): 1.910,51
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0
VALOR CALCULADO (R\$): 577.761,01 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\$): 2.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Solução Negócios Imobiliários
CONTATO: Corretor TELEFONE: (11)-996451922
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Roc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	-0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,05	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 4.516,09
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.175,77
		VARIAÇÃO: 0,9246
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2014

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2022

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Iguaçu

NÚMERO : s/nº

COMP.: Ref.: CA0137

BAIRRO : AlphaVie Residência: 3

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00

TESTADA - (ct) m 30,00

PROF. EQUIV. (Pe): 16,67

ACESSIBILIDADE: Direto

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em acíve de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residência:

ÁREA CONSTRUÍDA : 779,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,776

IDADE REAL: 28 anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,672

CUSTO BASE (R\$): 1.910,51

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.776.229,21

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\$): 3.850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Alpha Imóvel Negócios Imobiliários administração Ltda

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-41950195

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CI :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 3.377,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.876,76
		VARIAÇÃO : 1.1478
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2014 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2022
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Itanhaém NÚMERO : 110
COMP.: Ref.: CA0681 BAIRRO : Alphaville Residencial 3 CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 450.00 TESTADA - (ct) m 20.00 PROF. EQUIV. (Pe): 22.50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em acíve até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residência: ÁREA CONSTRUÍDA : 385.00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1.776 IDADE REAL : 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0.757 CUSTO BASE (R\$): 1.910,51
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 988.892.05 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\$): 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Alpha Imóvel Negócios Imobiliários administração Ltda
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-41950195
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0.00 FT ADICIONAL 01 : 0.00	VALOR UNITÁRIO : 3.802,46
TESTADA Ct :	-0.13 FT ADICIONAL 02 : 0.00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.716,05
PROFUNDIDADE Cp :	0.05 FT ADICIONAL 03 : 0.00	VARIAÇÃO : 0.9773
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0.00 FT ADICIONAL 04 : 0.00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0.00 FT ADICIONAL 05 : 0.00	
ÁREA Ca :	0.00 FT ADICIONAL 06 : 0.00	
TOPOGRAFIA Ft :	0.05	

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2014

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2022

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Peruibe

NÚMERO : s/nº

COMP. : Ref.: CA0026

BAIRRO : Alphaville Residencial 3

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 600,00

TESTADA - (ct) m 30,00

PROF. EQUIV. (Pe): 20,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residência:

ÁREA CONSTRUÍDA: 366,00 M²

PADRÃO CONSTR: casa fno

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 2,436

IDADE REAL: 20 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,807

CUSTO BASE (R\$): 1.910,51

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.374.615,45

VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 4.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: JF Marques Negócios Imobiliários

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-974062211

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CT :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.458,97
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.408,07
		VARIAÇÃO : 0,9886
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 01/08/2024 às 08:39.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032029-60.2004.8.26.0068 e código 1A156z2q.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SANTANA DE PARNAIBA - SP - 2014

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/12/2022

SETOR : QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Ubatuba

NÚMERO : 200

COMP.: Ref.: CA2073

BAIRRO : Alphaville Residencial 3

CIDADE : SANTANA DE PARNAIBA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA

☐REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 450,00

TESTADA - (cf) m 20,00

PROF. EQUIV. (Pe): 22,50

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: em acíve de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa

USO DA EDIFICAÇÃO: Residência:

ÁREA CONSTRUÍDA: 375,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,572

IDADE REAL: 28 anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K): 0,672

CUSTO BASE (RS): 1.910,51

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (RS): 756.837,07

VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (RS): 2.862.000,00

VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: UP GRADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME

CONTATO: Corretor

TELEFONE: (11)-35003000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,05	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 4.042,14
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.950,28
		VARIAÇÃO : 0,9773
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

R. Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar Salas 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tels.: (11) 3115-0750 / 3641-1567 / 97130-9216 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 01/08/2024 às 08:39.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0032029-60.2004.8.26.0068 e código 1A156z2q.

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Santana de Parnaíba - Alphaville Residência 3 DATA: 14/12/2022
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO:
Sem Índice
ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO								
Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	12,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	piano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

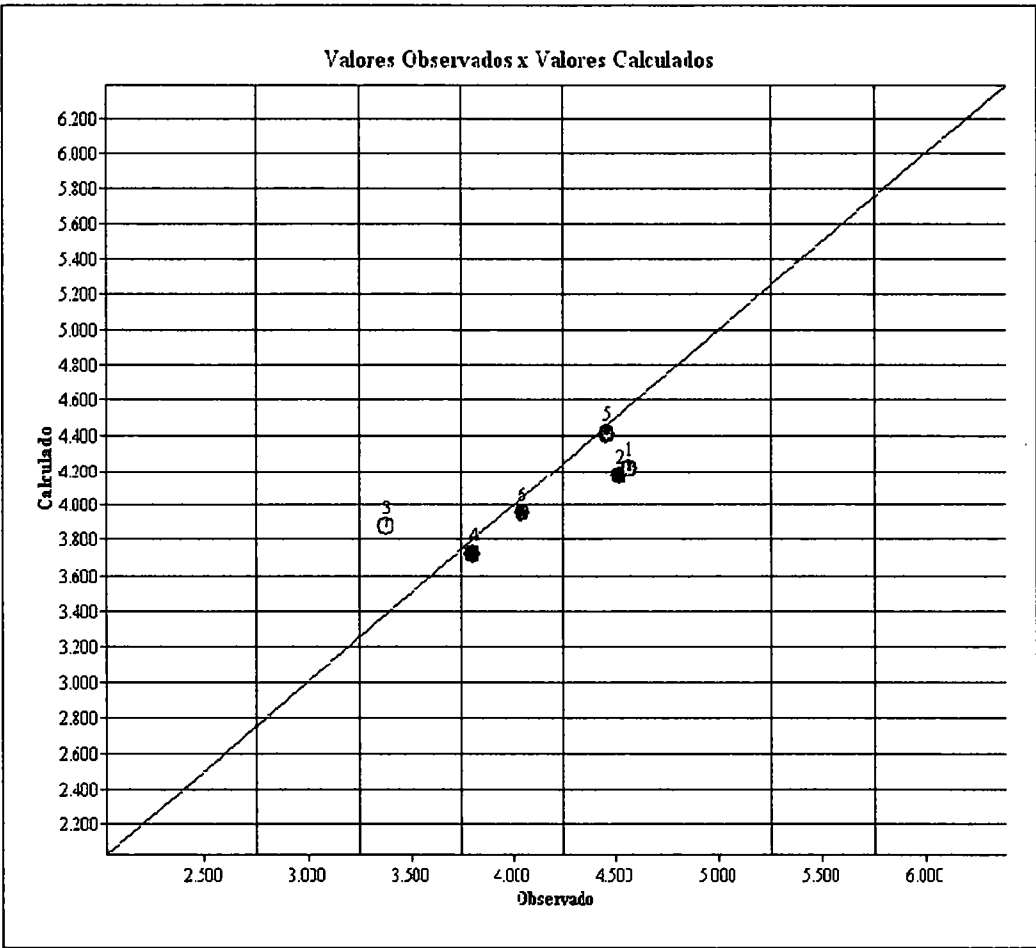
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Alameda Berfoga ,100	4.563,75	4.219,84	0,9246	1,0000
☒ 2	Alameda Berfoga ,575	4.516,09	4.175,77	0,9246	1,0000
☒ 3	Alameda Iguape ,s/nº	3.377,54	3.876,76	1,1478	1,0001
☒ 4	Alameda Itanhaém ,110	3.802,46	3.716,05	0,9773	1,0000
☒ 5	Alameda Peru'be ,s/nº	4.458,97	4.408,07	0,9886	1,0000
☒ 6	Alameda Ubatuba ,200	4.042,14	3.950,28	0,9773	1,0000

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.563,75	4.219,84
2	4.516,09	4.175,77
3	3.377,54	3.876,76
4	3.802,46	3.716,05
5	4.458,97	4.408,07
6	4.042,14	3.950,28

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Aameda Itanhaém 1269 Alphaville Residência 3 SANTANA DE Data : 14/12/2022
Cliente : Eng. Walmir Modotti
Área m² : 468,07 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.126,83
Desvio Padrão : 474,67
- 30% : 2.888,78
+ 30% : 5.364,87

Coefficiente de Variação : 11,5000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.057,79
Desvio Padrão : 254,56
- 30% : 2.840,46
+ 30% : 5.275,13

Coefficiente de Variação : 6,2700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Composta quanto a todas variáveis analisadas	☒	Composta qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,50 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.057,79
TESTADA: 0,0400
FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.904,40
INTERVALO MÁXIMO : 4.211,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.922,51
INTERVALO MÁXIMO : 4.494,47

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

At = 468,07 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 4.057,79/m²;

Fp = 12,00 m;

Pe = 39,01 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 25,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,20

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

Área de referência = 250,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Fator Testada: 0,96419;

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:

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

$$VT = R\$ 4.057,79 / m^2 \times 468,07 m^2 / \{1 + [(0,96419 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.969.870,84$$

(Hum milhão, novecentos e sessenta e nove mil, oitocentos e setenta reais e oitenta e quatro centavos)

Data Base: Dezembro / 2.022

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA CASA

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

Valor Unitário	=	2,656	x	R8N
Valor Unitário	=	5074,31456		
Vida Referencial	=	70		
Valor Residual	=	0,20		
k	=	0,6964		
foc	=	0,75708714		
VB	=	218,15	x	5074,31 x (0,20 + 0,6964 x (1- 0,20))

Construção	
CUB (Sem desoneração) - R8-N	R\$ 1910,51
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Superior
Reparos	Regular / Reparos simples
Idade	25 anos
Área Construída (m²)	218,15 m²
Resultados	
Valor da Benfeitoria	R\$ 838.066,49

Ou, em números redondos:

VB_i = R\$ 838.000,00

(Oitocentos e trinta e oito mil reais)

Data Base: Dezembro / 2.022

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DA PISCINA

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

Valor Unitário	=	1,497	x	R8N
Valor Unitário	=	2860,03		
Vida Referencial	=	70		
Valor Residual	=	0,20		
k	=	0,6402		
foc	=	0,71219		
VB	=	(56,00 x 2860,03 x (0,20 + 0,6402 x (1- 0,20)) x 0,5)		

Construção	
CUB (Sem desoneração) - R8-N	1910,51
Tipo	Residencial
Residencial	Casa Simples
Reparos	Reparos simples
Idade	23
Área Construída (m²)	56
Resultados	
Valor da Benfeitoria	R\$ 57.033,05

Ou, em números redondos:

VB₂ = R\$ 57.000,00

(Cinquenta e sete mil reais)

Data Base: Dezembro / 2.022

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls 32684

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB_1 + VB_2$$

$$VI = R\$ 1.969.870,84 + R\$ 838.066,49 + R\$ 57.033,05$$

$$VI = R\$ 2.864.970,38$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 2.865.000,00}$$

(Dois milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais)

Data Base: Dezembro/ 2.022

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 87

685

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Reavaliação, o valor atual do imóvel localizado na Alameda Itanhaém, nº 1.269, Alphaville Residencial 3, Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 75.992, no Primeiro CRI de Barueri, objeto de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, requerida por SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 03, em face de ANA CLÁUDIA GÔNDOLA, em curso na 4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS Nº 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04), é de:

VALOR ATUAL DO IMÓVEL

R\$ 2.865.000,00

(Dois milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais)

Data Base: Dezembro/2.022

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

37 anos
Desde 1983

fls 828
606

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente LAUDO de 54 (cinquenta e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

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), "currículum 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.

Barueri, 16 de Dezembro de 2.022.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 829

607

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 830
608

Avaliações e Perícias de Engenharia

15/12/2022 14:57

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria, Processo n.º: 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

Comunicado de Vistoria. Processo n.º: 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: juridico.alphaville@mlgomes.com.br

Data: quarta-feira, 7 de dezembro de 2022 08:51 BRT

Barueri, 07 de Dezembro de 2.022

Prezado

Dr. Carlos Eduardo R. Oliveira

Fone: (11) 3827-8563

E-mail: juridico.alphaville@mlgomes.com.br / carlos.oliveira@mlgomes.com.br

Ref.: Comunicado de Vistoria.

Processo n.º: 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

Vam: 4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP

Ação: Cumprimento de sentença

Partes: SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 03 x ANA CLÁUDIA GÔNDOLA.

Atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 13 de dezembro de 2.022, às 13:00 horas, no imóvel em questão situado na Alameda Itanhaém, n.º 1.269, Alphaville Residencial 3, Barueri, Estado de São Paulo, matriculado sob n.º 75.992, do Primeiro CRI de Barueri, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

about:blank

1/2

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 831
689

Avaliações e Perícias de Engenharia

15/12/2022 14:57

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria, Processo n.º: 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

Atenciosamente,

about:blank

2/2

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls. 832
690

Avaliações e Perícias de Engenharia

15/12/2022 14:57

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria, Processo n.º: 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

Comunicado de Vistoria, Processo n.º: 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: juridico.alphaville@mlgomes.com.br; carlos.oliveira@mlgomes.com.br

Data: quarta-feira, 7 de dezembro de 2022 08:45 BRT

Barueri, 07 de Dezembro de 2.022

Prezado

Dr. Carlos Eduardo R. Oliveira

Fone: (11) 3827-8563

E-mail: juridico.alphaville@mlgomes.com.br / carlos.oliveira@mlgomes.com.br

Ref.: Comunicado de Vistoria.

Processo n.º: 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

Vara: 4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP

Ação: Cumprimento de sentença

Partes: SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 03 x ANA CLÁUDIA GÔNDOLA.

Atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 13 de dezembro de 2.022, às 13:00 horas, no imóvel em questão situado na Alameda Itanhaém, n.º 1.269, Alphaville Residencial 3, Barueri, Estado de São Paulo, matriculado sob n.º 75.992, do Primeiro CRI de Barueri, em conformidade com a determinação nos autos acima em epigrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA

Atenciosamente,

about:blank

1/2

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos
Desde 1983

fls 333
691

Avaliações e Perícias de Engenharia

15/12/2022 14:57

Yahoo Mail - Comunicado de Vistoria. Processo n.º: 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

Comunicado de Vistoria. Processo n.º: 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

De: Evandro Henrique (evandro.modotti@yahoo.com.br)

Para: dr.andreluiz@gruposousamaia.com.br

Data: quarta-feira, 7 de dezembro de 2022 08:49 BRT

Barueri, 07 de Dezembro de 2.022

Prezados,

Dr. André Luiz Alves de Souza

Dra. Ana Paula Lopes Maia Souza

Fone: (11) 3106-7030 / (11) 3106-7492

E-mail: dr.andreluiz@gruposousamaia.com.br

Ref.: Comunicado de Vistoria.

Processo n.º: 0032029-60.2004.8.26.0068 (2252/04)

Vara: 4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP

Ação: Cumprimento de sentença

Partes: SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 03 x ANA CLÁUDIA GÔNDOLA.

Atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, fica Vossa Senhoria ciente que será realizada vistoria, no dia 13 de dezembro de 2.022, às 13:00 horas, no imóvel em questão situado na Alameda Itanhaém, nº 1.269, Alphaville Residencial 3, Barueri, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 75.992, do Prímetro CRI de Barueri, em conformidade com a determinação nos autos acima em epígrafe.

OBS: A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa. Porém, em muito contribuirá para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

“FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTA”

about:blank

1/2