

Valmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

496
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE COTIA - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0008637-28.2007.8.26.0152/01

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO GRANJA CARNEIRO VIANNA, em face de LUÍS ALBERTO CELESTE DIAZ E OUTRO, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para o imóvel situado Rua Araguaia, Lote 03-C, da Quadra "D", do Loteamento Granja Carneiro Vianna, com acesso pela Estrada Carlos Antônio Pereira de Castro, Cotia - São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

Cotia, 29 de maio de 2017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

152 FCM.17.0002313-5 803617 1517 01

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

497

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

(Conforme Certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, fls.315)

Rua Araguaia, Lote 03-C, da Quadra "D",
Loteamento Granja Carneiro Vianna, Cotia - São Paulo.

R\$ 87.000,00

(oitenta e sete mil reais)

MAIO / 2017

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL.

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO GRANJA CARNEIRO VIANNA, em face de LUÍS ALBERTO CELESTE DIAZ E OUTRO:

Lote nº 03-C, da Quadra "D", do loteamento denominado Granja Carneiro Vianna, situado neste Município e Comarca de Cotia - SP, assim descrito: mede 24,61 m de frente para Rua Araguaia, 27,00 m do lado direito de quem da rua olha, confrontando com o lote 03-B, 3,87 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 04-A, e 12,00 m em curva nos fundos, confrontando com a Rua 03, encerrando a área de 501,010 m², conforme Certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, fls. 315.

II - VISTORIA

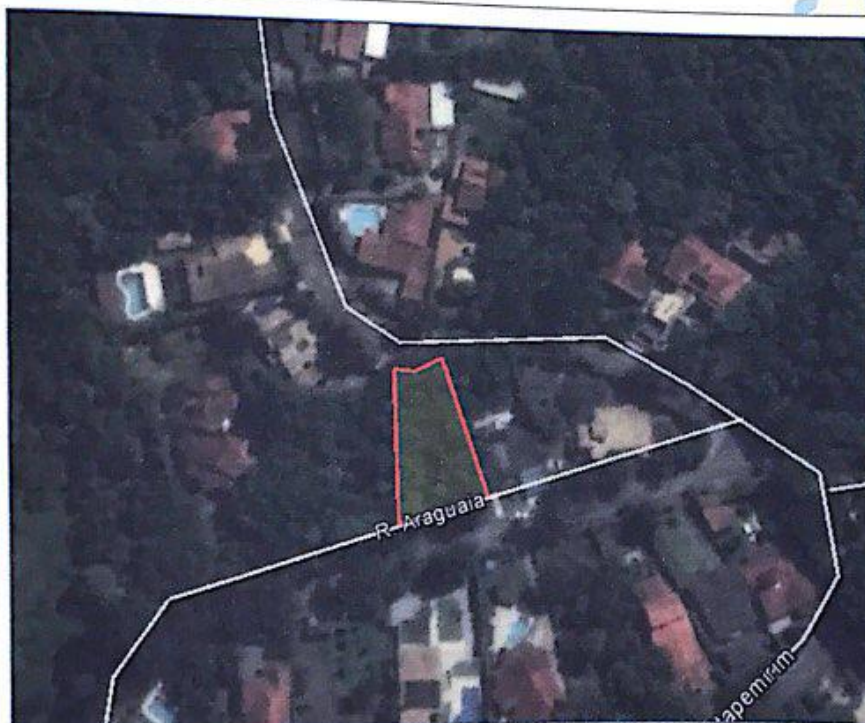
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Novo Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme anexo I. O Eng. Fábio L. de Moraes, representando o condomínio, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Araguaia, Lote 03-C da Quadra "D", do Loteamento Granja Carneiro Vianna, com acesso pela Estrada Carlos Antônio Pereira de Castro, Cotia - São

Avaliações e Perícias de Engenharia
Paulo. A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Cotia, do Google Maps, e a
foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



Walmir Pereira Modotti

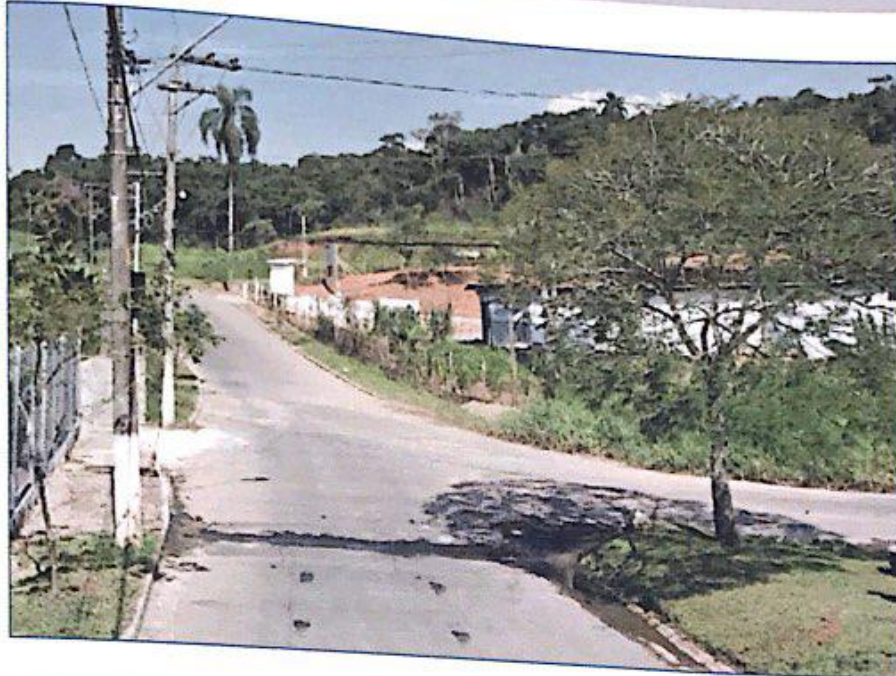
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

460

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 02/03



ESTRADA CARLOS ANTÔNIO PEREIRA DE CASTRO,
NO TRECHO DE ACESSO AO LOTEAMENTO GRANJA CARNEIRO VIANNA.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Prefeitura Municipal de Cotia, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA:	ZER
LOTE:	03-C

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os 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 Complementar nº 95, de 24 de junho de 2008, institui o plano de zoneamento e normas de usos, parcelamento e ocupação do Município de Cotia.

O local em causa integra a ZER - Zona Estritamente Residencial, compreende as áreas de características exclusiva ou significativamente residenciais, inseridas no perímetro urbano, permitindo usos e ocupações de densidade média próxima a 200 hab./ha.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

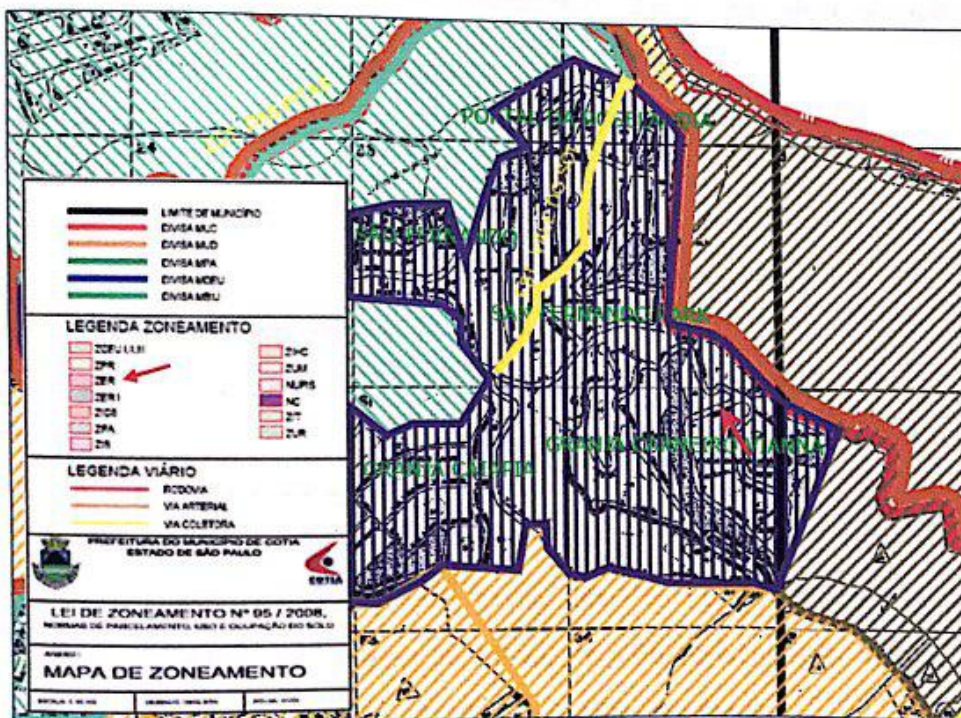
32 anos
Desde 1983

462
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos													
ZONA		Lot. Mín. (m²)	Fronte. Mínima	Taxa Ocupação	Coef. Área	Coef. Perm.	Distância	Nº Vagas	Fronte. Mínima	Recuos	Recuos	Recuos	Recuos
ZUR	Zona Uso Rural	25.000	20m	0,10	---	0,20	0,00	---	---	---	---	---	---
ZUM	Zona de Uso Misto	5.000	5m	0,10	---	0,20	0,00	---	---	---	---	---	---
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	5.000	5m	0,10	---	0,20	0,00	---	---	---	---	---	---
ZIT	Zona de Interesse Turístico	5.000	5m	0,10	---	0,20	0,00	---	---	---	---	---	---
ZIC	Zona de Indústria, Comércio e Serviços	25.000	5m	0,7	0,10	0,20	0,00	---	---	---	---	---	---
ZPA	Zona de Preservação Ambiental	25.000	100m	0,05	---	0,05	0,00	---	---	---	---	---	---
ZCEU 1	Zona de Contenção e Expansão Urbana 1	500	15m	0,10	---	0,40	0,50	---	---	---	---	---	---
ZCEU 2	Zona de Contenção e Expansão Urbana 2	500	15m	0,10	---	0,40	0,50	---	---	---	---	---	---
ZCEU 3	Zona de Contenção e Expansão Urbana 3	500	15m	0,10	---	0,40	0,50	---	---	---	---	---	---
ZIS	Zona de Interesse Social	5.000	5m	0,10	---	0,20	0,00	---	---	---	---	---	---
NC	Núcleo Central	5.000	5m	0,10	---	0,20	0,00	---	---	---	---	---	---
ZER	Zona Estabelecimento Residencial	500	10m	0,50	0,10	1	0,30	---	---	---	---	---	---
ZER 1	Zona Estabelecimento Residencial 1	500	10m	0,50	0,10	1	0,30	---	---	---	---	---	---
ZHC	Zona de Interesse Histórico e Cultural	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

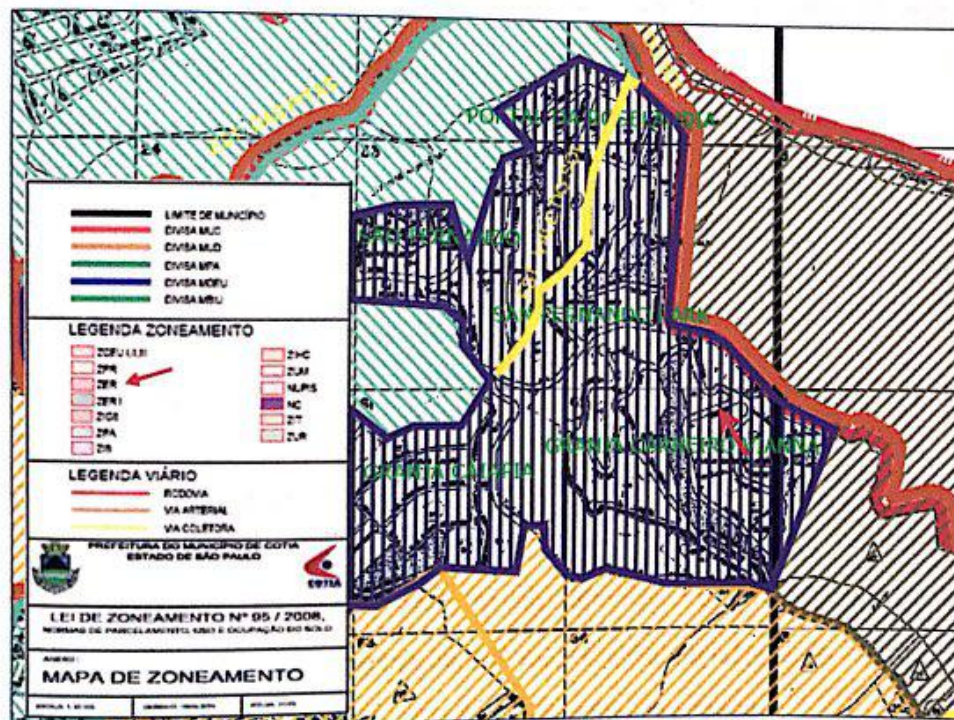
A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



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

ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos													
ZONA		Limite Mínimo (m²)	Fronte Mínima	Taxa Ocupação	Coef. Área	Coef. Porm	Subsolo	M. Vagos	Fronte Mínima	Recuos	Recuos	Recuos	Recuos
					m²	m²				Laterais	Traseiro	Traseiro	Traseiro
ZUR	Zona Uso Rural	21.000	20m	0,30	---	0,20	0,01	---	---	---	---	---	---
ZUM	Zona de Uso Misto	15.000	5m	0,40	0,10	1,0	0,30	---	---	---	---	---	---
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	15.000	5m	0,4	0,10	1,0	0,25	---	---	---	---	---	---
ZIT	Zona de Interesse Turístico	5.000	20m	0,30	---	0,50	0,05	---	---	---	---	---	---
ZIGS	Zona de Indústria, Comércio e Serviços	250.000	5m	0,7	0,10	---	---	---	---	---	---	---	---
ZPA	Zona de Preservação Ambiental	21.000	100m	0,05	---	0,05	0,01	---	---	---	---	---	---
ZCEU 1	Zona de Contenção e Expansão Urbana 1	500	15m	0,10	---	0,40	0,50	---	---	---	---	---	---
ZCEU 2	Zona de Contenção e Expansão Urbana 2	500	15m	0,10	---	0,40	0,50	---	---	---	---	---	---
ZCEU 3	Zona de Contenção e Expansão Urbana 3	500	15m	0,50	0,1	1	0,30	---	---	---	---	---	---
ZIS	Zona de Interesse Social	15.000	5m	0,40	0,10	2	0,30	---	---	---	---	---	---
NC	Núcleo Central	15.000	5m	0,40	0,10	1,0	0,25	---	---	---	---	---	---
ZER	Zona Estritamente Residencial	500.000	10m	0,50	0,10	1	0,30	---	---	---	---	---	---
ZER 1	Zona Estritamente Residencial 1	250.000	10m	0,50	0,10	1	0,30	---	---	---	---	---	---
ZHC	Zona de Interesse Histórico e Cultural	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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



Avaliações e Perícias de Engenharia

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Estritamente Residencial, destinadas à implantação de usos predominantemente residenciais. A ocupação residencial é caracterizada por condomínios fechados, contendo edificações térreas e assobradadas. A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, restaurantes, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados externamente aos condomínios.

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: Em alicive Acentuado;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular.
Frente: 24,61 m;
Profundidade equivalente: 20,36 m;
Área: 501,10 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

O terreno acima descrito não possui edificações, encontra-se coberto por vegetação nativa. As características do imóvel são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:

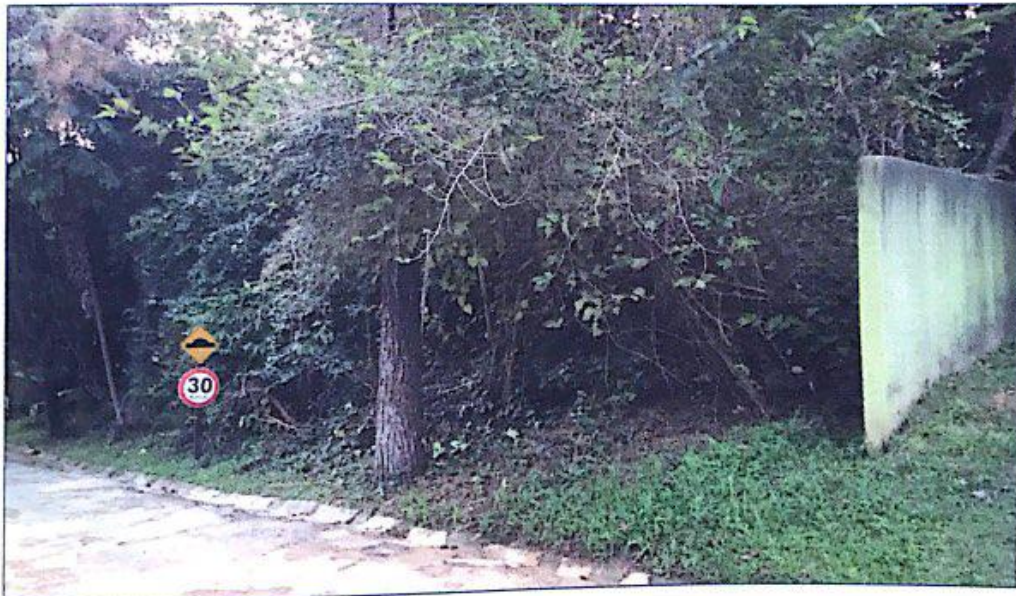
464

Desde 1983

LOTEAMENTO GRANJA CARNEIRO VIANNA



ACESSO AO LOTEAMENTO GRANJA CARNEIRO VIANNA.



VISTA DO TERRENO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

467

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 06/07

LOTEAMENTO GRANJA CARNEIRO VIANNA



VISTAS DO TERRENO.



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

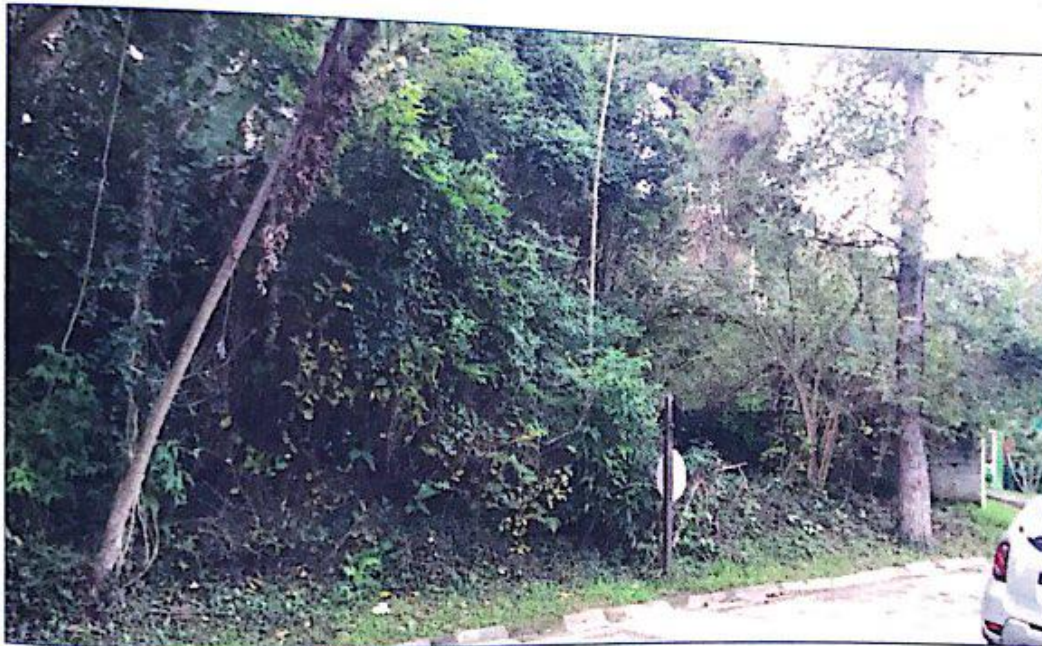
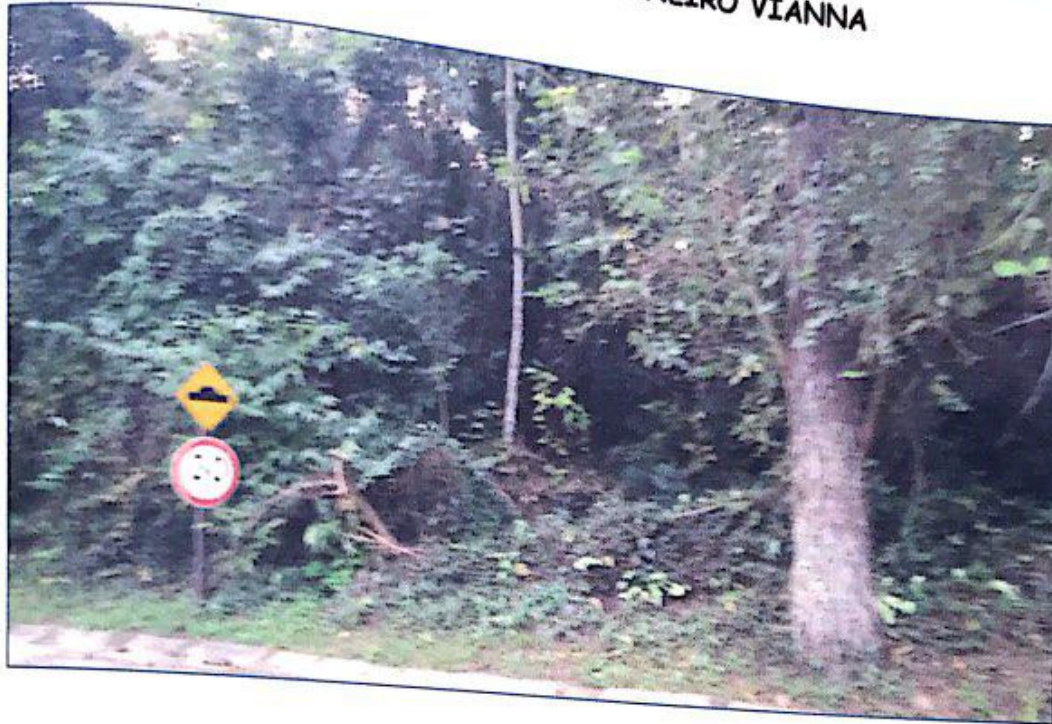
32 anos
Desde 1983

466

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTOS 08/09

LOTEAMENTO GRANJA CARNEIRO VIANNA



VISTAS DO TERRENO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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:

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
GUARANDO AS PERÍCIAS E CONSULTAS

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					Múltiplas fontes de exposição	Coef de área	Área de referência (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências			Exposições do Fator Frente	Exposições do Fator Profundidade					
	Frente de Referência	Fm Mínima	Fm Máxima							
Grupo I										
1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	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										
4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	-	2000	2000 (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 exposição ou fontes múltiplas. (1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia em um nível superior indefinido.
5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	
6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1*)	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
GUARANDO AS PERÍCIAS E CONSULTAS

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas fontes de exposição	Coef de área	Área de referência (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências			Exposições do Fator Frente	Exposições do Fator Profundidade					
	Frente de Referência	Fm Mínima	Fm Máxima							
Grupo III										
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	100	80 - 200	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 exposição ou fontes múltiplas.
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	200	200 - 500	
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	30	60	0,15	0,50	Aplica-se item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica	600	250 - 1000	
Grupo IV										
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se dentro do intervalo	5.000	2.000 - 25.000	Avaliação para valor unitário e influência na 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	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

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

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

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.

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.



Avaliações e Perícias de Engenharia

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 alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive 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.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 "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

3.1.1 - 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:

$$V_u = R\$ 173,62/m^2$$

(cento e setenta e três e sessenta e dois centavos por m^2)

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:

$$V_T = A_T \times V_u$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 501,10 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 173,62/m²(*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 501,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 173,62/\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 87.000,09$$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 87.000,00$$

(oitenta e sete mil reais).

4.2 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Considerando-se que o imóvel não possui benfeitorias, o valor total do imóvel = valor do terreno.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 87.000,00

(oitenta e sete mil reais)

MAIO / 2017

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 173,62/m² (cento e setenta e três e sessenta e dois centavos por metro quadrado), 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 PESSOA: COTIA - SP - 2016

☒ UNIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017

SETOR: 01

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Granja Carneiro Marinho

NÚMERO: SN

COMP:

BARRIO: Granja Carneiro Marinho

CIDADE: COTIA - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_r) m²: 1.000,00 TESTADA - (t) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Fe): 43,20
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: H50
TOPOGRAFIA: em aclive acima de 20%
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\$): 100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

TELEFONE: (11) 46169122

CONTATO:

Sra. Maria do Carmo (corretora)

OBSERVAÇÃO:

Obs.: Planta aprovada e com autorização de supressão da vegetação pela Cetesb.

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:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 150,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 150,00
		VARIAÇÃO: 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016			
SEIOR: 01	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017
		CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Granja Camero Wanna		NÚMERO: SN	
COMP:	BARRIO: Granja Camero Wana	CIDADE: COTIA - 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 (A) m²:	500,00	TESTADA - (ct) m	24,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	em aclive de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	350,00 m²
PADRÃO CONSTR: casa superior	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,776	IDADE REAL: 15 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R):	0,840
VAGAS: 3	PAVIMENTOS: 2	CUSTO BASE (R\$):	1.295,56
VALOR CALCULADO (R\$):	676.408,88	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Forma Nova		
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-46125155	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Co:	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:	-0,06	
		VALOR UNITÁRIO: 177,06
		HOMOGENEIZAÇÃO: 167,23
		VARIAÇÃO: 0,9444
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016			
SETOR: 01	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017
			CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Granja Camelo Wanna		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRIO: Granja Camelo Wanna	CIDADE: COTIA - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m²:	1.080,00	TESTADA - (T) m:	25,00
PROF. EQUIV. (Pe):	43,20		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos mais de 20%		
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\$): 180.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
PROBETÁRIA:	Res. Prime	
CONTATO:	corretor	
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-46177101

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	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:	0,21	
		VALOR UNITÁRIO: 150,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 182,14
		VARIAÇÃO: 1,2143
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0014

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017

SETOR: 01

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Granja Camelo Marinha

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRIO: Granja Camelo Marinha

CIDADE: COTIA - 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 (A_t) m²:

602,00

TESTADA - (Ct) m

22,00

PROF. EQUIV. (Fe):

27,36

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

caldo para os fundos mais de 20%

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\$): 95.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Maravilha Imóveis

CONTATO:

corretor

TELEFONE: (11)-991492910

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	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:	0,21	
		VALOR UNITÁRIO: 142,03
		HOMOGENEIZAÇÃO: 172,46
		VARIAÇÃO: 1,2143
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0015

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016			
SETOR: 01	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017
CHAVE GEOGRÁFICA:			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Itapemirim		NÚMERO: SN	
COMP:	BARRIO: Granja Camello Miana	CIDADE: COTIA - 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 (A) m²:	1.619,00	TESTADA - (T) m	35,00
PROF. EQUIV. (Pe):	46,26		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:	H50		
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	186,00 m²		
PADRÃO CONSTR:	casa superior	CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,776	IDADE REAL:	20 anos
COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D):	0,800	CUSTO BASE (R\$):	1.295,56
VAGAS:	4	PAVIMENTOS:	2
VALOR CALCULADO (R\$):	342.376,09	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B4:	1,00
ADICIONAL B5:	1,00	ADICIONAL B6:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	650.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
MOBILIÁRIA:	Imobili		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11)-45515438			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL B1: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL B2: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL B3: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL B5: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL B6: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,06	
		VALOR UNITÁRIO: 149,86
		HOMOGENEIZAÇÃO: 159,23
		VARIAÇÃO: 1,0625
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016			
SEIOR: 01	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO: Rua Itapemirim		NÚMERO: SN	
COMP:	BARRIO: Granja Camero Viana	CIDADE: COTIA - 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 (A _t) m ² :	860,00	TESTADA - (t) m	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%		PROF. EQUIV. (Fe): 43,00
CONSISTÊNCIA:	seco		ESQUINA: H50
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA:	390,00 m ²
PADRÃO CONSTR: casa médio	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,386	IDADE REAL: 25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (D):	0,696
VAGAS: 4	PAVIMENTOS: 2	CUSTO BASE (R\$):	1.295,56
VALOR CALCULADO (R\$):	487.410,19	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B4:	1,00	ADICIONAL B5:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B6:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 690.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:	Forma Nova		
CONTATO:	corretor		
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-46125155		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,00	FT ADICIONAL B1: 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL B2: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL B3: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL B4: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL B5: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL B6: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,06	
		VALOR UNITÁRIO: 155,34
		HOMOGENEIZAÇÃO: 165,05
		VARIAÇÃO: 1,0625
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0004

min Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

481
~

Avaliações e Perícias de Engenharia

DADOS DA FICHA 7		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016			
SETOR: 01	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO: Rua Ilapernim		NÚMERO: 5N	
COMP.:	BARRIO: Granja Camelo Viana	CIDADE: COTIA - 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 (A) m²:	615,00	TESTADA - (C) m	20,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	30,75
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%	ESQUINA:	N5o
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR:	casa médio (+)	ÁREA CONSTRUÍDA:	427,00 m²
COEF. PADRÃO:	1,560	IDADE REAL:	15 anos
VAGAS:	6	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,840
PAVIMENTOS:	2	CUSTO BASE (R\$):	1.295,56
VALOR CALCULADO (R\$):	724.918,68	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL B1:	1,00	ADICIONAL B2:	1,00
ADICIONAL B4:	1,00	ADICIONAL B5:	1,00
ADICIONAL B3:	1,00	ADICIONAL B6:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	899.000,00
MOBILIÁRIA:	Diagonal	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	4.000,00
CONTATO:	corretor	TELEFONE: (11)-37826080	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL B1:
TESTADA Cf:	0,00	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL B2:
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL B3:
ÁREA Ca:	0,00	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,06	FT ADICIONAL B4:
		0,00
		FT ADICIONAL B5:
		0,00
		FT ADICIONAL B6:
		0,00
		VALOR UNITÁRIO:
		134,88
		HOMOGENEIZAÇÃO:
		145,44
		VARIAÇÃO:
		1,0625
		VARIAÇÃO AVALIANDO:
		1,0005

Almir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

482
7

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016			
SEIOR: 01	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017
			CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Ilapemirim - Granja Carneiro Marinho			NÚMERO: 5H
COMP.:	BARRIO: Granja Carneiro Marinho	CIDADE: COTIA - 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 (A _t) m²:	1.000,00	TESTADA - (t) m	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMAIO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	em aclive de 10% até 20%	PROF. EQWV. (Fe):	40,00
CONSISTÊNCIA:	seco	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\$): 100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
------------------	-------------------------------	---------------------------

IMOBILIÁRIA: Land Hunter
CONTATO: corretor

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-45517203

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	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:	-0,06	
		VALOR UNITÁRIO: 162,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 153,00
		VARIAÇÃO: 0,9444
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9997

ereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

483
~

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017	
SETOR: 01	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Jurúá - Granja Camelo Wanna		NÚMERO: SN	
COMP:	BARRIO: Granja Camelo Wanna	CIDADE: COTIA - 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 (A) m²:	602,00	TESTADA - (t) m	24,00
PROF. EQUIV. (Pe):	25,08	FORMATO:	Irregular
ACESSIBILIDADE:	Direta	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	em aclive de 5% até 10%		
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\$): 150.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Land Hunter			
CONTATO: corretor			
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)-45517203	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,11		
		VALOR UNITÁRIO:	224,25
		HOMOGENEIZAÇÃO:	200,65
		VARIAÇÃO:	0,8947
		VARIAÇÃO AVALIANDO:	0,9995

Pereira Modotti

32 anos

Desde 1983

48

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016

☒ UNIZADO DATA DA PESQUISA: 23/3/2017

SETOR: 01

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Aruá - Granja Carneiro Marinho

NÚMERO: 5H

COMP: 2

BAIRRO: Granja Carneiro Marinho

CIDADE: COTIA - 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 (A) m²: 617,00 TESTADA - (E-T) m: 24,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,71

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: N50

TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Pro Invest

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-46170699

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hloc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 210,00
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 195,77
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,0947
FRENTES MÚLTIPLAS Co: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9995
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,11		

ereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

489

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017

SETOR: 01

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Jurubá - Granja Camêro Marinho

NÚMERO: SN

COMP:

BARRO: Granja Camêro Marinho

CIDADE: COTIA - 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: 602,00 TESTADA - (It) m: 24,00 PROF. EQUIV. (Fe): 25,08

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: calado para os flancos de 10% até 20%

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\$): 120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIO: Pro Invest

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-46178699

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA ISAPE/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:	0,06	
		VALOR UNITÁRIO: 179,40
		HOMOGENEIZAÇÃO: 190,61
		VARIAÇÃO: 1,0625
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0000

ereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

486
~

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/5/2017

SETOR: 01 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Madeira - Granja Carneiro Marinho

NÚMERO: SN

COMP.:

BARRIO: Granja Carneiro Marinho

CIDADE: COTIA - 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 (Av) m²: 739,00 TESTADA - (t) m: 24,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,79

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 195.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Imobili

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-26358065

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Ct:	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:	-0,15	
		VALOR UNITÁRIO: 237,48
		HOMOGENEIZAÇÃO: 201,84
		VARIAÇÃO: 0,8500
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9994

ereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

48

Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Araguaia, Lote nº 03-C da Quadra "D"

DATA: 23/5/2017

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2017 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

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	24,61
☐ Profundidade	
☐ Frontes Múltiplas	N50
☐ Área	
☒ Topografia	em aclive acima de 20%
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
☒ 1	Granja Camelo Marinho, SN	150,00	150,00	1,0000	1,0000
☒ 2	Granja Camelo Marinho, SN	177,06	167,23	0,9444	0,9997
☒ 3	Granja Camelo Marinho, SN	150,00	182,14	1,2143	1,0014
☒ 4	Granja Camelo Marinho, SN	142,03	172,46	1,2143	1,0015
☒ 5	Rua Itapemirim, SN	149,86	159,23	1,0625	1,0004
☒ 6	Rua Itapemirim, SN	155,34	165,05	1,0625	1,0004
☒ 7	Rua Itapemirim, SN	136,88	145,44	1,0625	1,0005
☒ 8	Rua Itapemirim - Granja Camelo Marinho, SN	162,00	153,00	0,9444	0,9997
☒ 9	Rua Juruá - Granja Camelo Marinho, SN	224,25	200,65	0,8947	0,9995
☒ 10	Rua Juruá - Granja Camelo Marinho, SN	218,80	195,77	0,8947	0,9995
☒ 11	Rua Juruá - Granja Camelo Marinho, SN	179,40	190,61	1,0625	1,0003
☒ 12	Rua Madeira - Granja Camelo Marinho, SN	237,48	201,86	0,8500	0,9994

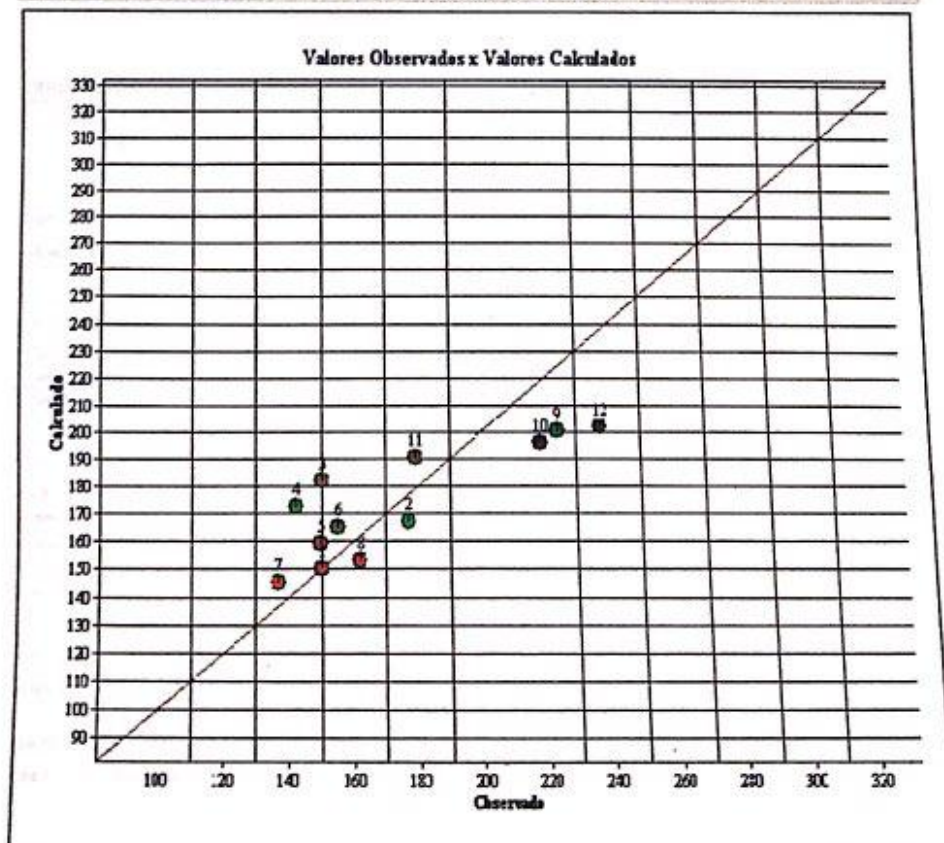
Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	150,00	150,00
2	177,06	167,23
3	150,00	182,14
4	142,03	172,46
5	149,86	159,23
6	155,34	165,05
7	136,88	145,44
8	162,00	153,00
9	224,25	200,65
10	218,90	195,77
11	179,40	190,61
12	237,48	201,86

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Araguaia Lote 3-C Quadra D Granja Carneiro Viana COTIA - SP Data: 23/5/2017
 Cliente: Avaliação
 Área m²: 501,10 Modalidade: Venda
 Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 173,59
 Desvio Padrão: 34,68
 - 38%: 121,51
 + 38%: 225,67

Coefficiente de Variação: 19,9600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 173,62
 Desvio Padrão: 20,18
 - 38%: 121,53
 + 38%: 225,70

Coefficiente de Variação: 11,6200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAB III	GRAB II	GRAB I	12
1 Cálculo do lote avaliado	Completando todos os dados avaliados	☒	Completando os dados avaliados no tratamento	☐
2 Quantidade de lotes de dados de mercado avaliados	12	☒	3	☐
3 Apresentação dos dados de mercado	Apresentação de lotes referenciados em caráter de dados avaliados	☒	Apresentação de lotes referenciados em caráter de dados avaliados	☐
4 Atribuição de ajuste de custo	0,20 a 1,20	☒	0,20 a 1,20	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 173,62

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 173,620000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FACTOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 87.000,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliação

INTERVALO MÍNIMO: 165,68

INTERVALO MÍNIMO: 160,01

INTERVALO MÁXIMO: 181,56

INTERVALO MÁXIMO: 187,23

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

490

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido pela ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO LOTEAMENTO GRANJA CARNEIRO VIANNA, em face de LUÍS ALBERTO CELESTE DIAZ E OUTRO, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

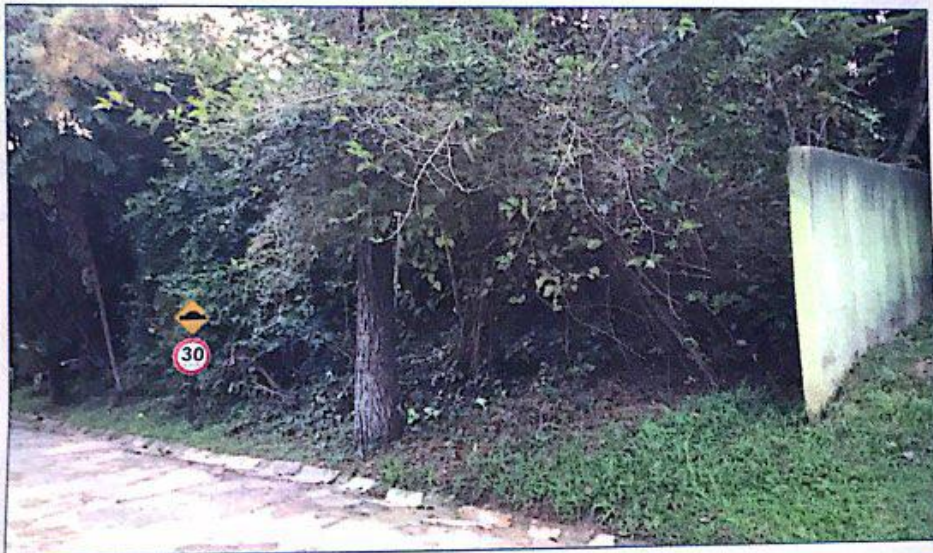
(Conforme Certidão do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia fls.315)

Rua Araguaia, Lote 03-C, da Quadra "D",

Loteamento Granja Carneiro Vianna, Cotia - São Paulo.

R\$ 87.000,00

(oitenta e sete mil reais)



MAIO / 2017

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

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente LAUDO, que se compõe de 34 (trinta e quatro) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanha: Anexo I - Aviso de vistoria.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Cotia, 29 de maio de 2017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA/SP: 128880/D