

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



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



VISTA DA PORTARIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 08



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



VISTA DA ÁREA DA GERÊNCIA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

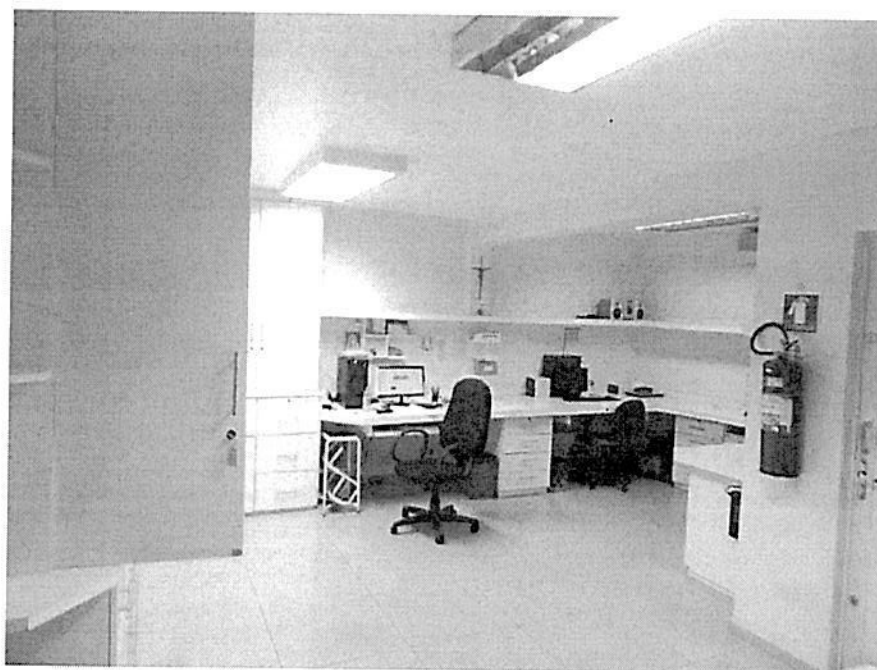
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

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

JANELA(S): Aço com vidro.
Basculante.

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



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2131
Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 10



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

3



VISTA DA OFICINA DE REPAROS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

9132
Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre bloco.

TELHADO: Aço.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 12



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



VISTA DA ÁREA AUXILIAR DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS

CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: PVC.

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

JANELA(S): Aço com vidro.
Corrediça.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2135

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 14



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



VISTA DAS BOMBAS DE COMBUSTÍVEL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

J. 136
Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15



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



VISTA DA CHURRASQUEIRA PARA FUNCIONÁRIOS.

Walmir Pereira Modotti

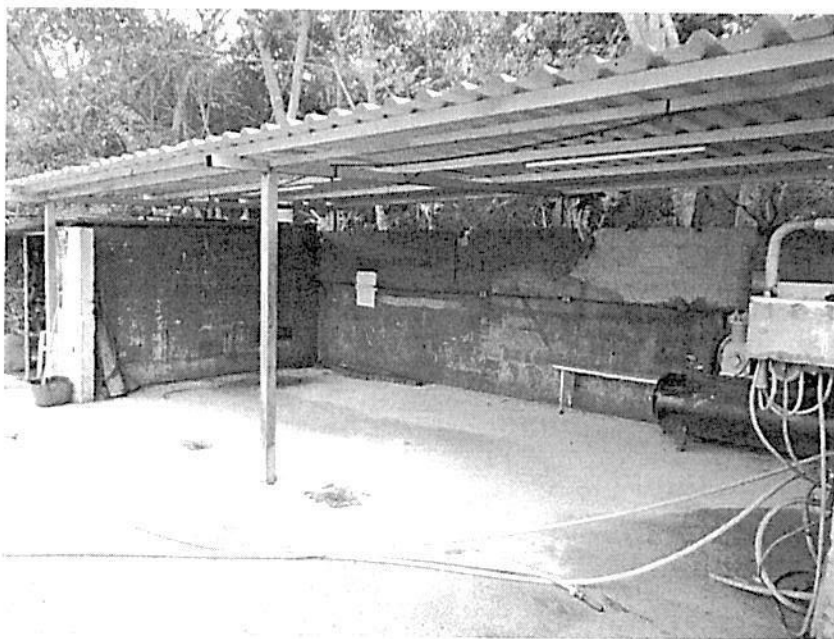
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 16



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



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17



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



VISTA DO VESTIÁRIO PARA FUNCIONÁRIOS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18



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



VISTA DA ÁREA DE LAVAGEM.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Handwritten signature

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS

CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TELHADO: Fibrocimento.



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



VISTA DO REFEITÓRIO.

Walmir Pereira Modotti

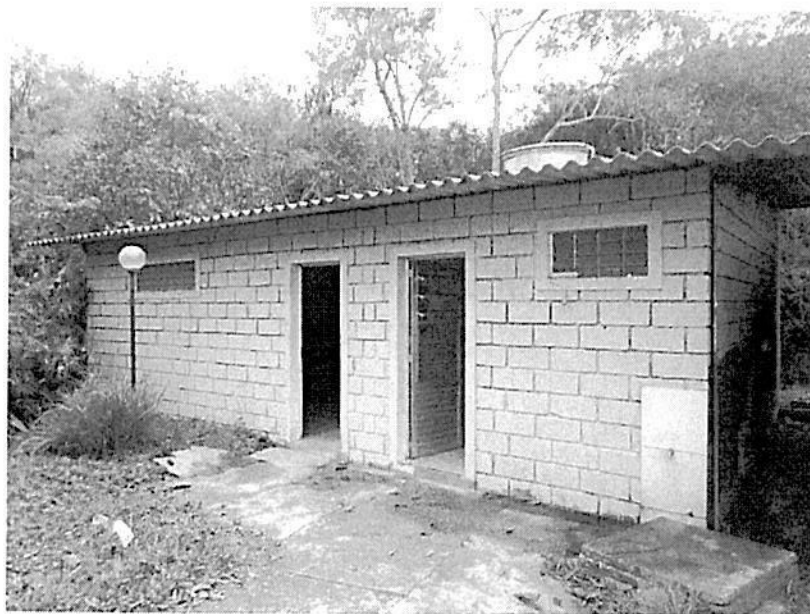
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 20



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



VISTA DO BANHEIRO PARA FUNCIONÁRIOS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2142
Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS

CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

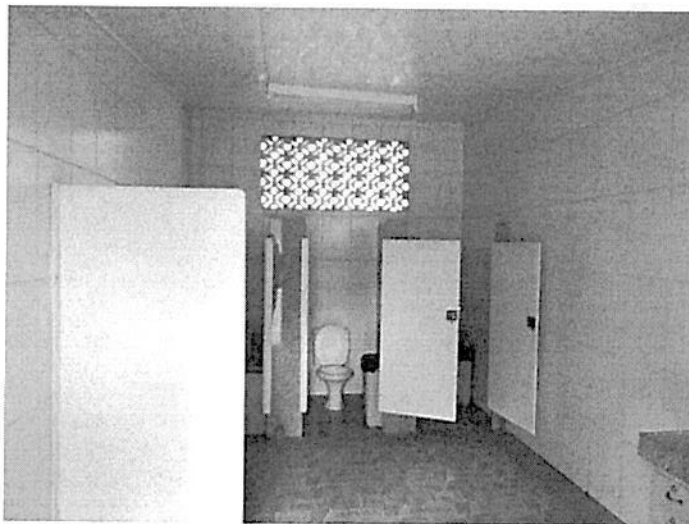
TETO: PVC.

Aço com vidro.

PORTA(S): Giro de 1 folha

(dobradiças).

JANELA(S): Bloco vazado (vidro).
Folha fixa.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2143
2 de 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22



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



VISTA DO ESTACIONAMENTO.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 23



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



VISTA DO DEPÓSITO DE MERCADORIAS.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24



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



VISTA DA ÁREA OPERACIONAL.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 25



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



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO EXTERNA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS

CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

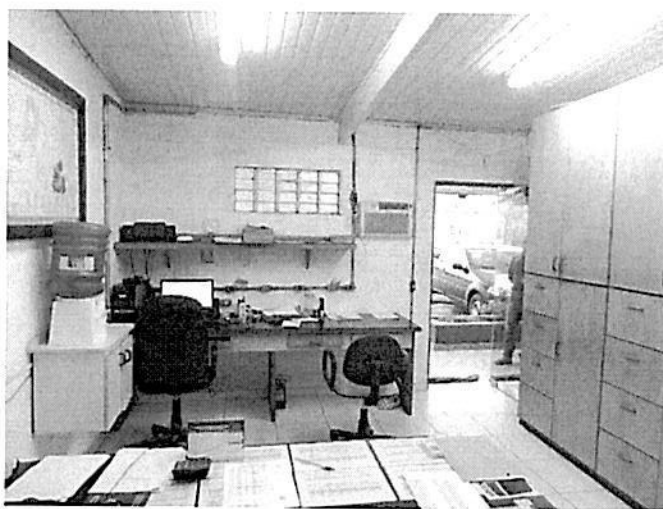
PAREDE(S): Pintura látex sobre
argamassa.

TETO: PVC.

Aço com vidro.

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

JANELA(S): Bloco vazado (vidro).
Folha fixa.



VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2148
Data 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27



VISTA DO PÁTIO DE MANOBRA DE VEÍCULOS.

VI - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

6.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

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

$$qmf = R\$ 163,75/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 163,75/m² (cento e sessenta e três reais e setenta e cinco centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : IBUNA - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda dos Ipês

NÚMERO : s/nº

COMP.: Ref.: 44928

BAIRRO : Centro

CIDADE : IBUNA - 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: 800,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,40 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

IMOBILIÁRIA :

Corretor

CONTATO :

Sra. Magali

TELEFONE : (15)-47311962

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,29
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 202,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 136,09
		VARIAÇÃO : 0,6721
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9982

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : IBIUNA - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Municipal

NÚMERO : s/nº

COMP.: Ref.: 9c01e6

BAIRRO : Centro

CIDADE : IBIUNA - 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:

1.055,00

TESTADA - (cf) m

20,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

S2,75

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos mais de 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,35

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\$) : 170.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Corretor

CONTATO :

Sr. Albino

TELEFONE : (15)-971490733

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,26
TESTADA Cf :	-0,04	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 :	0,43	
		VALOR UNITÁRIO : 145,02
		HOMOGENEIZAÇÃO : 163,45
		VARIAÇÃO : 1,1271
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : IBUNA - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Bujro Nakao

NÚMERO : s/nº

COMP.: Ref.: 27160

BAIRRO : Centro

CIDADE : IBUNA - 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: 1.200,00

TESTADA - (cf) m

8,55

PROF. EQUIV. (Pe):

140,35

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA :

115o

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA :

300,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 0,960 IDADE REAL : 20

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):

0,807

CUSTO BASE (R\$): 1.356,94

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$):

315.374,57

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,33

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\$): 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA :

Corretor

CONTATO :

Sra. Magali

TELEFONE : (11)-47131962

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -0,25	VALOR UNITÁRIO : 224,69
TESTADA Cf: 0,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 244,24
PROFUNDIDADE Cp: 0,25	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO : 1,0870
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fe: 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

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : IBUNA - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bem Te Vi

NÚMERO : s/nº

COMP.: Ref.: TE0204

BAIRRO : Centro

CIDADE : IBUNA - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.500,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 83,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 220,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : f. - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,438 CUSTO BASE (R\$): 1.356,94
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 94.927,94 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,22 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Marcelo TELEFONE : (15)-33468664
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,18
TESTADA Cf:	-0,10	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,04	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 : 88,03
		HOMOGENEIZAÇÃO : 67,36
		VARIAÇÃO : 0,7652
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9968

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : IBUNA - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/08/2018

SETOR :

QUADRA :

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Planalto

NÚMERO : s/nº

COMP.: Ref.: Zap1307955

BAIRRO : Centro

CIDADE : IBUNA - 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: 9.222,00 TESTADA - (ct) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 184,44
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,03 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\$) : 2.110.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Corretor

CONTATO :

Sr. Gustavo

TELEFONE : (15)-38492228

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,03
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	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 : 205,92
		HOMOGENEIZAÇÃO : 260,37
		VARIAÇÃO : 1,2644
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2155
Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: IBUNA - SP - 2017

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/08/2018

SETOR:

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Pedro

NÚMERO: s/nº

COMP.: Ref.: terrenofaustão BAIRRO: Centro

CIDADE: IBUNA - 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: 1.890,00 TESTADA - (ct) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 94,50

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caído para os fundos mais de 20%

CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,25 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\$): 184.806,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Corretor

CONTATO: Sr. Ortega

TELEFONE: (15)-951788301

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,21
TESTADA Cf:	-0,04	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,08	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:	0,43	
		VALOR UNITÁRIO: 88,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 110,85
		VARIAÇÃO: 1,2601
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0024

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Ibiuna - Bairro Rio do Una

DATA: 03/08/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2018 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	101,16
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda dos Ipês, s/nº	202,50	136,09	0,6721	0,9982
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Estrada Municipal, s/nº	145,02	163,45	1,1271	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Bujiro Nakao, s/nº	224,69	244,24	1,0870	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Bem Te Vi, s/nº	88,03	67,36	0,7652	0,9968
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Planalto, s/nº	205,92	260,37	1,2644	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua São Pedro, s/nº	88,00	110,89	1,2601	1,0024

Walmir Pereira Modotti

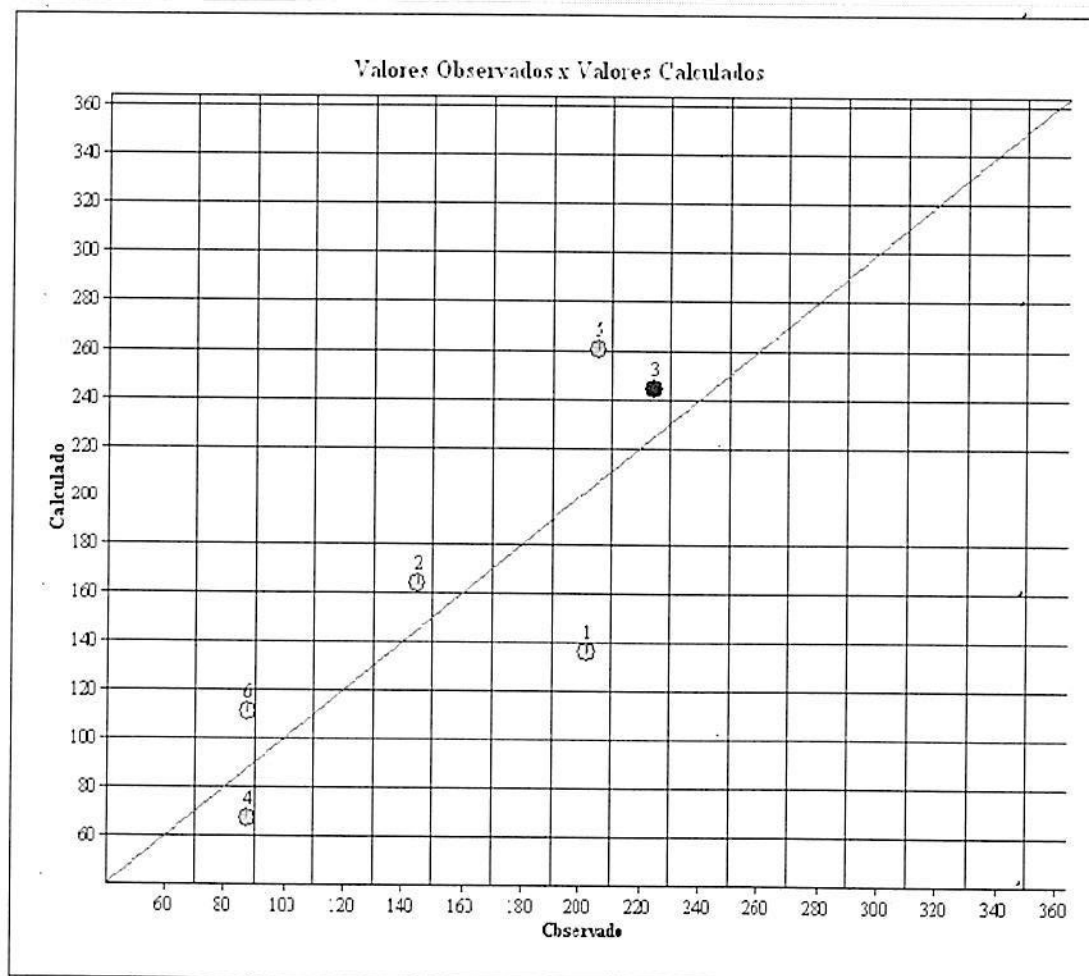
Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2157
Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Itúm.	Observado	Calculado
1	202,50	136,09
2	145,02	163,45
3	224,69	244,24
4	88,03	67,36
5	205,92	260,37
6	88,00	110,89

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Estrada Bujito Nakao km 735 Rio do Una IBIUNA - SP

Data : 03/08/2018

Cliente : Eng. Walmir Modotti

Área m² : 11.924,84

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 159,03

Desvio Padrão : 61,13

- 30% : 111,32

+ 30% : 206,74

Coefficiente de Variação : 38,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 163,75

Desvio Padrão : 75,72

- 30% : 114,62

+ 30% : 212,87

Coefficiente de Variação : 46,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 163,75

TESTADA: 0,1000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE : -0,1600

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 118,12

INTERVALO MÁXIMO : 209,38

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 116,93

INTERVALO MÁXIMO : 190,59

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2159
Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

6.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

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

VT = Valor do terreno procurado;

$A_t = 11.924,89 \text{ m}^2$;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 163,75 /m²;

$F_p = 101,16 \text{ m}$;

$P_e = 117,88 \text{ m}$;

$F_r = 15,00 \text{ m}$ (testada de referência);

$P_{\min} = 30,00 \text{ m}$ (profundidade mínima);

$P_{\max} = 60,00 \text{ m}$ (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,15;

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

Área de referência = 600,00 m²;

Área Mínima = 400,00 m²;

Área Máxima = 1.000,00 m².

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D



Desde 1983

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: 1,00000;

Fator de Profundidade: 1,00000;

Fator de Área: 1,00000;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00000.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 163,75 / m^2 \times 11.924,89 m^2 / \{1 + [(1,00000 - 1) + (1,00000 - 1) + (1,00000 - 1) + (1,00000 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.952.700,74$$

(Hum milhão, novecentos e cinquenta e dois mil, setecentos reais e setenta e quatro centavos)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

6.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DOS GALPÕES

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

Valor Unitário Adotado: 0,7257 x R8-N;

$$V_u = 0,7257 \times R\$ 1.356,94/m^2 = R\$ 984,78/m^2;$$

Área Construída: 1.674,00 m²;

Idade Estimada: 15 anos.

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

$$VB_1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₁ = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D



Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 1.674,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 984,78/\text{m}^2;$

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

$X = \text{Idade estimada} = 15 \text{ anos};$

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

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,685.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 1.674,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 984,78/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,685 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = \text{R\$ } 1.233.097,05}$$

(Hum milhão, duzentos e trinta e três mil, noventa e sete reais e cinco centavos)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

2163
Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

6.4 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO SOBRADO

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

Valor Unitário Adotado: 0,7257 x R8-N;

$V_u = 0,7257 \times R\$ 1.356,94/m^2 = R\$ 984,78/m^2$;

Área Construída: 238,00 m²;

Idade Estimada: 15 anos.

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

$VB_2 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$;

onde:

VB₂ = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 238,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 984,78/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 15 anos;

Ie = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

K = 0,685.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 238,00 \text{ m}^2 \times R\$ 984,78/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,685 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = R\$ 175.314,87}$$

(Cento e setenta e cinco mil, trezentos e quatorze reais e oitenta e sete centavos)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

WPM

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.5 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

$$VI = VT + VB_1 + VB_2$$

$$VI = R\$ 1.952.700,74 + R\$ 1.233.097,05 + R\$ 175.314,87$$

$$VI = R\$ 3.361.112,66$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 3.361.112,00}$$

(Três milhões, trezentos e sessenta e um mil, cento e doze reais)

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

VII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos AUTOS DA FALÊNCIA DE VIAÇÃO CIDADE DE IBIÚNA LTDA., em curso na 1ª. VARA CÍVEL - COMARCA DE IBIÚNA - SP, AUTOS Nº 0002766-69.2015.8.26.0238, são de:

VALOR DO IMÓVEL A

Alameda dos Gerânios, Barro Rio do Una, Cidade de Ibiúna, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 13.253, no Primeiro CRI de Ibiúna.

R\$ 828.000,00

(Oitocentos e vinte e oito mil reais)

Agosto / 2.018

VALOR DO IMÓVEL B

Estrada Bunjiro Nakao, Km 735, Barro Rio do Una, Cidade de Ibiúna, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 857, no Primeiro CRI de Ibiúna.

R\$ 3.361.112,00

(Três milhões, trezentos e sessenta e um mil, cento e doze reais)

Agosto / 2.018

Walmir Pereira Modotti

Engenheiro Civil e Técnico em Eletrônica
CREA 128.880/D

Desde 1983
Avaliações e Perícias de Engenharia

VIII - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 104 (cento e quatro) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e está, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

Ibiúna, 06 de Agosto de 2.018.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D



EVANDRO HENRIQUE

CREA 4069364365