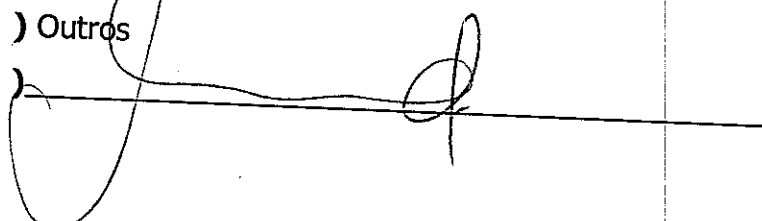


JUNTADA

Em 01/08/2016, junto a estes autos:

- a(s) petição(ões)
- a(s) petição(ões) e documento(s)
- a contestação
- a réplica
- o recurso de apelação
- contra-razões de apelação
- o(s) mandado(s)
- a(s) guia(s)
- a(s) carta(s) precatória(s)
- o(s) aviso(s) de recebimento
- o(s) informes de depósito bancário
- o(s) ofícios
- Outros
-



Walmir Pereira Modotti

fls. 443

32 anos

Desde 1983

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

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 2ª. VARA
CÍVEL - COMARCA DE SANTOS - SP

AUTOS Nº 0022300-90.1998.8.26.0562 (1826/98)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por METALURGICA GERDAU SA, em face de N.S. GUIA COMÉRCIO DE METAIS LTDA E OUTROS, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir:

Imóvel A: Rua Dois, s/nº, Lote 05, parte do Quinhão 03, Sítio São João, Cidade de Bertioga, Estado de São Paulo, matriculado, em área maior, sob nº 21.973, averbação "R.44", no Primeiro CRI de Santos.

Imóvel B: Rua Dois, s/nº, Lote 06, parte do Quinhão 03, Sítio São João, Cidade de Bertioga, Estado de São Paulo, matriculado, em área maior, sob nº 21.973, averbação "R.45", no Primeiro CRI de Santos.

Termos em que,

P. Deferimento.

Santos, 11 de Julho de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

ABENUR 22/07 / 826/98

562 FSTB.16.00143205-8 210716 1506 538

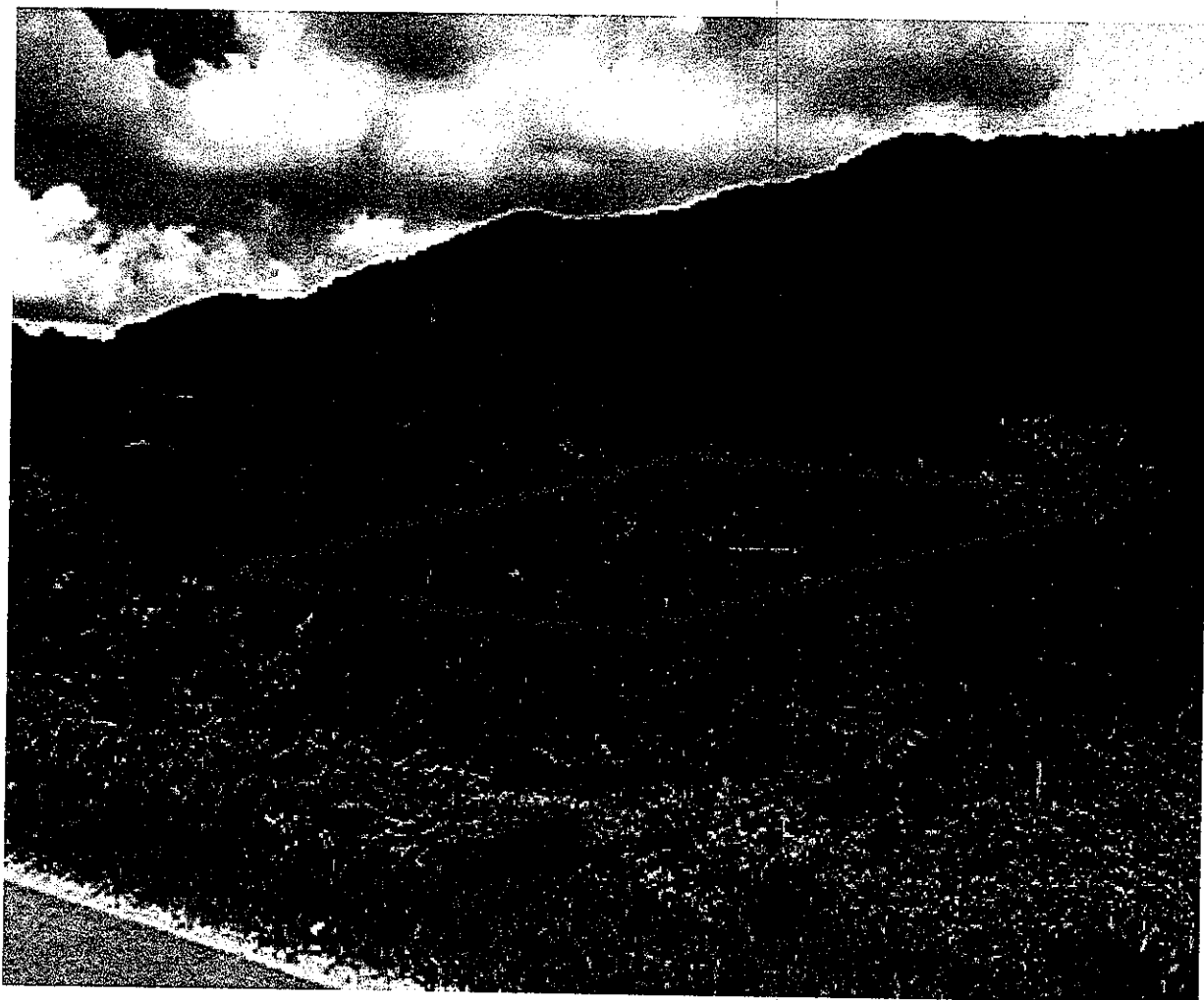
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 69833855.

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 133.000,00
(Cento e trinta e três mil reais)

Julho / 2.016

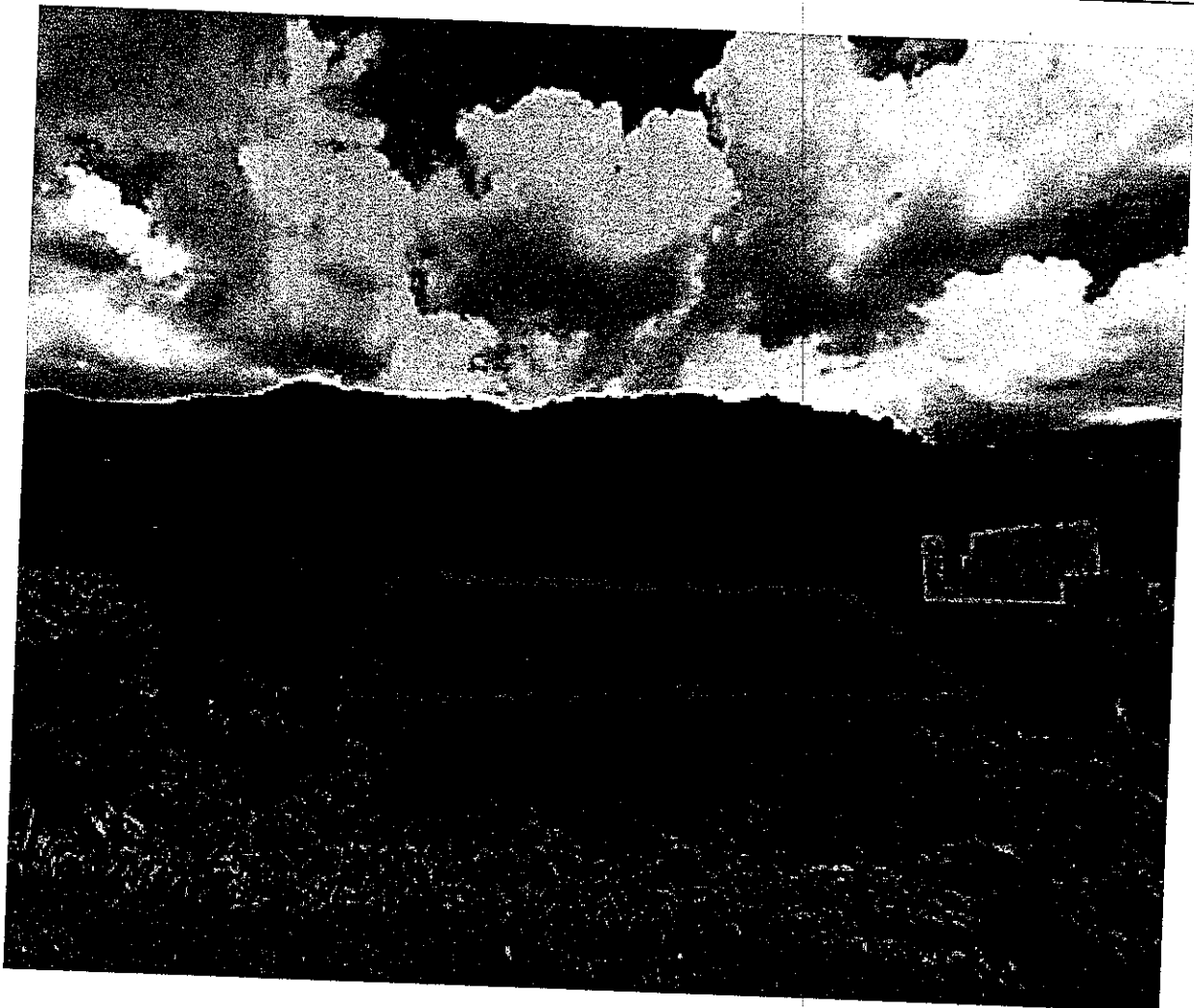


Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Dois, s/nº, Lote 05, parte do Quinhão 03, Sítio São João, Cidade de Bertoga, Estado de São Paulo, matriculado, em área maior, sob nº 21.973, averbação R.44, no Primeiro CRI de Santos.

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 133.000,00
(Cento e trinta e três mil reais)

Julho / 2.016



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Dois, s/nº, Lote 06, parte do Quinhão 03, Sítio São João, Cidade de Bertioga, Estado de São Paulo, matriculado, em área maior, sob nº 21.973, averbação "R.45", no Primeiro CRI de Santos.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Às fls. 400/401 o signatário havia informado que não fora possível determinar quais lotes correspondiam às averbações penhoradas "R.44" e "R.45", da matrícula de nº 21.973, cuja avaliação foi determinada pelo MM. Juízo. Para dirimir a questão o Requerido se propôs a fornecer as informações necessárias, fls. 426/427, vindo a fazê-lo com presteza, apresentando o Contrato de Compra e Venda, em anexo, onde há indicação anotada por ele quando da compra dos dois lotes, descrevendo-os como lotes 05, equivalente a averbação "R.44", e 06, que trata da averbação "R.45", vindo o jurisperito apresentar o presente Laudo, que tem como objetivo a avaliação destes dois imóveis, descritos a seguir, referentes aos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por METALURGICA GERDAU SA, em face de N.S. GUIA COMÉRCIO DE METAIS LTDA E OUTROS, em curso na 2a. VARA CÍVEL - COMARCA DE SANTOS - SP, AUTOS Nº 0022300-90.1998.8.26.0562 (1826/98):

Imóvel A: Rua Dois, s/nº, Lote 05, parte do Quinhão 03, Sítio São João, Cidade de Bertioga, Estado de São Paulo, matriculado, em área maior, sob nº 21.973, averbação "R.44", no Primeiro CRI de Santos.

Imóvel B: Rua Dois, s/nº, Lote 06, parte do Quinhão 03, Sítio São João, Cidade de Bertioga, Estado de São Paulo, matriculado, em área maior, sob nº 21.973, averbação "R.45", no Primeiro CRI de Santos.

II - CRITÉRIOS D AVALIAÇÃO

2.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

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

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

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

Sendo:

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.

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					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência característico do Lote de áreas. (m ²)	Intervalo (m ²)	Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente "F _f "	Expoente do Fator Profundidade "P"	C _g								
	F _r	P _{máx}										C _a	
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	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 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 dentro do intervalo	600	400 - 1000					
4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	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 Incorporação s Padrão Médio	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)					
6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	-	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1*)					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 6983855.

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 de referência característico de áreas (m ²)	Área de referência do Lote (m ²)	Observações gerais
	Referências		Expoente do Fator Frente "f _f "	Expoente do Fator Profundidade "p"	Múltiplas frentes ou esquina C _e	Coef de área C _a	Frente de Referência		Expoente do Fator				
	F _r	Prof. Mínima P _m					Prof. Máxima P _{ma}	do Fator Frente	idade				
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	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.			
	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3 dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	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		
	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	500	250 - 3.000			

Grupo III:
Zonas de uso comercial ou de serviços

Grupo IV:
Zonas industriais ou Galpões

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 seguir:

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

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

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:

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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

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

IMÓVEL A:

Rua Dois, s/nº, Lote 05, parte do Quinhão 03, Sítio São João,
Cidade de Bertoga, Estado de São Paulo, matriculado, em área maior,
sob nº 21.973, averbação "R.44", no Primeiro CRI de Santos.

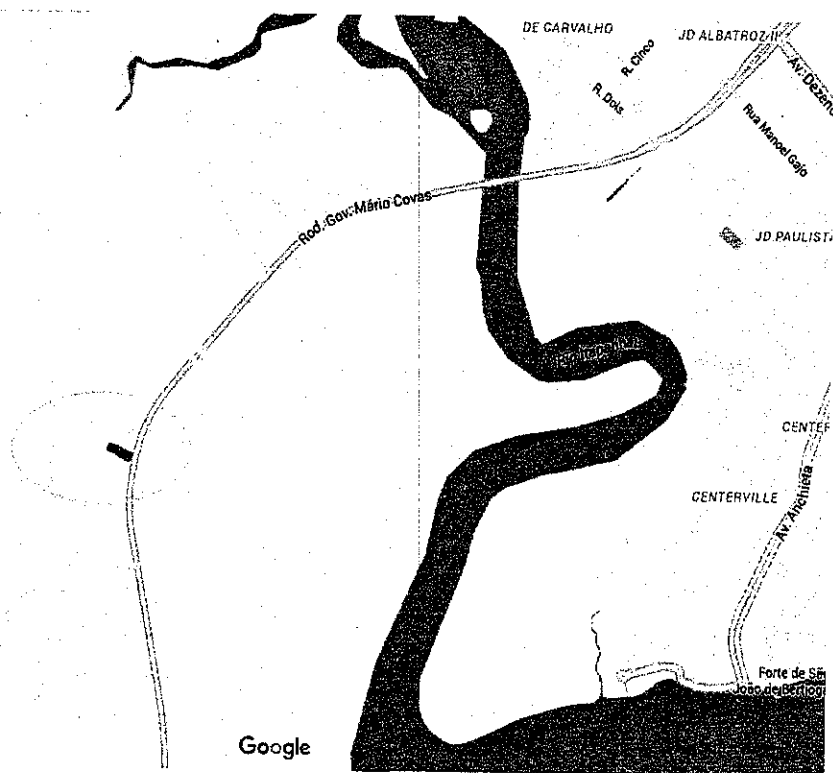
III - VISTORIA

3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Dois, Lote 05, parte do Quinhão 03 do Sítio São João.

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





3.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona de Baixa Densidade - (ZBD)

3.1.3 - 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.

3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial.

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

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, lojas de conveniências e borracharias, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

3.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, sendo Zona de Baixa Densidade, é área resultante de ocupação existente limitada ao número de famílias previamente cadastradas no Conselho Municipal de Habitação Chácaras Vista Linda Ocupação existente, monitorada pela PMB conhecida como Linha de Transmissão da CESP, ou seja, "ZBD".

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1 - 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:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 21.973 VÍCIOS 001

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS
Santos, 18 de abril de 1984

IMÓVEL: O QUINHÃO sob nº 03, situado no lugar denominado Sítio São João, destacado da área nº 3, no perímetro rural do distrito de Bertoga desta Comarca, com a seguinte descrição e confrontações: Começa no marco nº 03 cravado na divisa da faixa de terra da linha de transmissão (torres) de alta tensão da Cia. Docas de Santos e terras de Paulo Vergara; daí com o rumo de 30º 16' 10" NE pela margem da referida linha de torres e na distância de 665,24 metros até o marco nº 04 cravado na divisa das terras de Antonio Vergara; daí com o rumo de 32º 13' SE na distância de 2.042,40 metros até o marco nº 16 cravado à margem direita do Rio Itapaghaú; daí seguindo o curso natural do referido rio o marco nº 15 cravado na divisa de Paulo Vergara; daí com o rumo de 31º 46' 08" NW na distância de 1.455,00 metros até o marco de nº 13 cravado à margem da Rodovia Santos-Rio; daí com o rumo de 72º 33' 42" NW na distância de 715,00 metros até o marco nº 05 confrontando com Paulo Vergara, ponto de partida encerrando a área de 548.917,73 m². ou 54 hectares 89 ares e 17,73 centiares. PROPRIETÁRIOS: JOSÉ VERGARA FILHO e sua mulher RUTH BRITO VERGARA, inscritos no CPF. 017.739.848-53; JOÃO VERGARA e sua mulher ELZA DE GIOVANNI VERGARA, inscritos no CPF. 017.739.928-72; FRANCISCO VERGARA e sua mulher NEIDE RIBEIRO VERGARA, inscritos no CPF. 141.377.048-72; DELPINA VERGARA RIBEIRO e seu marido WILSON BARBOSA RIBEIRO, inscritos no CPF. 344.475.208-34; MAURÍCIO PRADOAS OGANDO e sua mulher LEONOR VERGARA PRADOAS, inscritos no CPF. 017.739.418-87; PEDRO VERGARA e sua mulher CONSUELO MELEIRO VERGARA, inscritos no CPF. 017.740.508-20; WALDOMIRO VERGARA e sua mulher MARIA LUIZA DA ROCHA FROTA VERGARA, inscritos no CPF. 017.740.268-72; ARCEMIRO VERGARA e sua mulher MARIA REGINA TELLES VERGARA, inscritos no CPF. 160.087.318-91; HERMINIO VERGARA, CPF. 146.570.908-87 e sua mulher MARIA CELINA DA SILVEIRA VERGARA, CPF. 008.634.618-97; ANTONIO VERGARA e sua mulher TEREZINHA FERNANDES VERGARA inscritos no CPF. 156.304.118-49 e PAULO VERGARA e sua mulher VIRGINIA ZANIRATO VERGARA, inscritos no CPF. 041.251.778-72, casados no regime de completa separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 381, no 1.º Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, eles do comércio, elas do lar, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Cadastrado no INCRA sob nº 542.096.000.892IV 9 - área total de 3.174,6 ha. Área utilizada 2.240,0 ha. Área aproveitável 2.240,0 ha. Módulo Fiscal 10,00. TRANSCRIÇÕES ANTERIORES: 37.686, 37.688, 37.690, 37.692, 37.694, 37.696, 37.698, 37.700, 37.702, 37.704 e 37.706. Oficial.

Santos, 18 de abril de 1984. Sobre o imóvel objeto da matrícula supra existem, em área maior, as locações sob nº 34 em favor de Paulo Gil de Almeida e sua mulher, em área maior, as locações sob nº 83 e nº 85 em favor de Maria Oliveira Caselro; nº 87 em favor de Manoel Carlos de Jesus e sua mulher e nº 97 em favor de Ruy de Azevedo e sua mulher.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 69838855.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santos, matriculado, em área maior, sob nº 21.973.

Conforme Contrato de Compra e Venda, fornecido pelo Requerido (anexo), o lote avaliado foi extraído de uma área maior de 316.174,73 m², cuja fração de 0,9256%, descrita na averbação "R. 44" (fls. 369 verso), corresponde a uma área de terreno de 2.926,51 m².

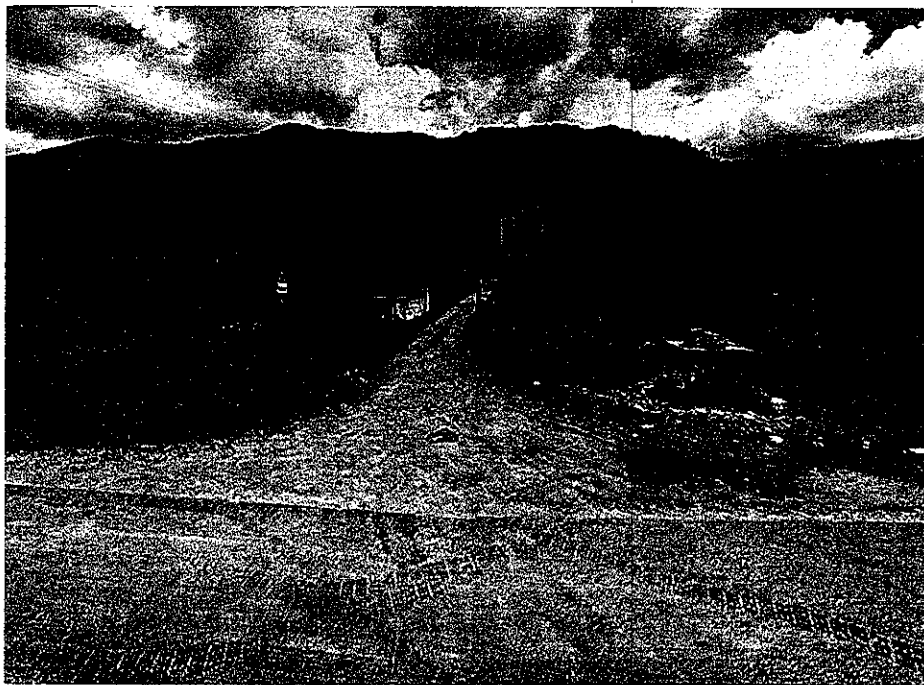
R. 44/ 21.973. Santos, 20 de setembro de 1.993. Por Escritura de Venda e Compra de 06 de agosto de 1.993, das Notas do 2º Escrivão de Itanhém-SP., no livro nº. 520, às fls. 050, CELSO CORRÊA, brasileiro, CPF 971.547.528-00, casado com MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA CORRÊA, domiciliado em Bertoga-SP e ARTUR LOPES HENRIQUES DO CARMO, português, CPF. 595.530.308-15, casado com SORAYA FERREIRA DOS SANTOS DO CARMO, domiciliado nesta cidade, ambos comerciantes, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº. 6.515/77, adquiriram da proprietária FELAES COMERCIAL IMOBILIÁRIA LTDA., retro qualificada, pelo preço de CR\$ 100.000,00, a fração ideal de 0,9256% do imóvel objeto desta matrícula. O Oficial Maior, *Walmir*

3.2.2 - BENFEITORIAS

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

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

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

32 anos¹⁹⁹⁴
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 6983855.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 6983855.

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:

$$qmf = R\$ 45,29/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 45,29/m² (quarenta e cinco reais e vinte e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 6983855.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2016
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Governador Mário Covas NÚMERO : s/nº
 COMP. : BAIRRO : Parque Caiubura CIDADE : BERTIOGA - 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: 3.292,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 164,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,99	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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietario
 CONTATO : Sra. Suelem TELEFONE : (13)-23669640
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,09	VALOR UNITÁRIO : 68,35
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 52,76
PROFUNDIDADE Cp : 0,39	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7719
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9942
CONSISTÊNCIA Fc : -0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,10		

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: BERTIOGA - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2016
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rodovia Governador Mário Covas NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: TE0034 BAIRRO: Parque Caiubura CIDADE: BERTIOGA - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
CONSISTÊNCIA: em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

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\$): 40.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA: Imóvel Trevo
CONTATO: Sr. Corretor TELEFONE: (13)-33176067
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,28
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,02	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: 72,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 53,39
		VARIAÇÃO: 0,7416
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9955

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 69839855.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Governador Mário Covas NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: 544 BAIRRO : Parque Caiubura CIDADE : BERTIOGA - 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: 2.112,00 TESTADA - (ct) m 26,00 PROF. EQUIV. (Pe): 81,23
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,04 ADICIONAL 02: 0,90 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Rta Imóveis
CONTATO : Sra. Rita TELEFONE : (13)-33176630
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,13
TESTADA Ct :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	-0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 68,18
		HOMOGENEIZAÇÃO : 35,07
		VARIAÇÃO : 0,5143
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9911

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 69839855.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Governador Mário Covas NÚMERO : s/nº
COMP. : BAIRRO : Parque Caiubura CIDADE : BERTIOGA - 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: 1.400,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 0,90 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 80.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietário
CONTATO : Sr. Fernando TELEFONE : (13)-970504429
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,18
TESTADA CI :	-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 :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 51,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 36,29
		VARIAÇÃO : 0,7054
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9922

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: BERTIOGA - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2016
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Três NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 982 BAIRRO: Parque Caiubura CIDADE: BERTIOGA - 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: 3.528,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,98 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\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: D'Vogt Imóveis
CONTATO: Sr. Marco Aurélio TELEFONE: (13)-33177468
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	-0,08 VALOR UNITÁRIO: 63,78
TESTADA CI:	-0,13 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 49,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,38 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,7683
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9938
CONSISTÊNCIA Fc:	-0,30 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 69993655.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Bertioga - Parque Caiubura - Via Sem Denominação

DATA: 06/07/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - 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
-------	--------

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	30,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área	0,90	Terreno

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rodovia Governador Mário Covas .s/nº	68,35	52,76	0,7719	0,9942
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Governador Mário Covas .s/nº	72,00	53,39	0,7416	0,9955
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Governador Mário Covas .s/nº	68,18	35,07	0,5143	0,9911
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rodovia Governador Mário Covas .s/nº	51,43	36,29	0,7056	0,9922
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Três .s/nº	63,78	49,00	0,7683	0,9938

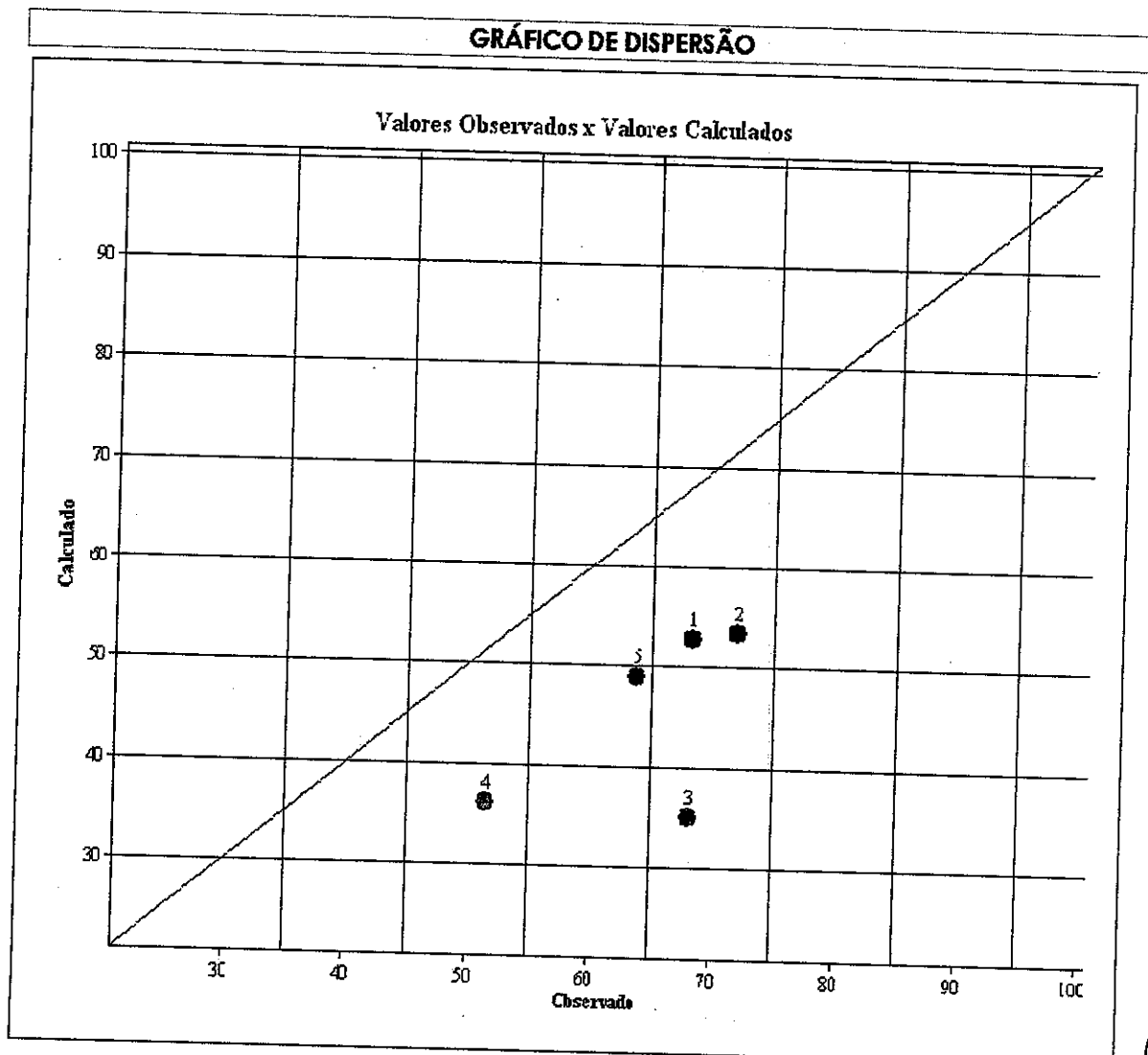
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	68,35	52,76
2	72,00	53,39
3	68,18	35,07
4	51,43	36,29
5	63,78	49,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



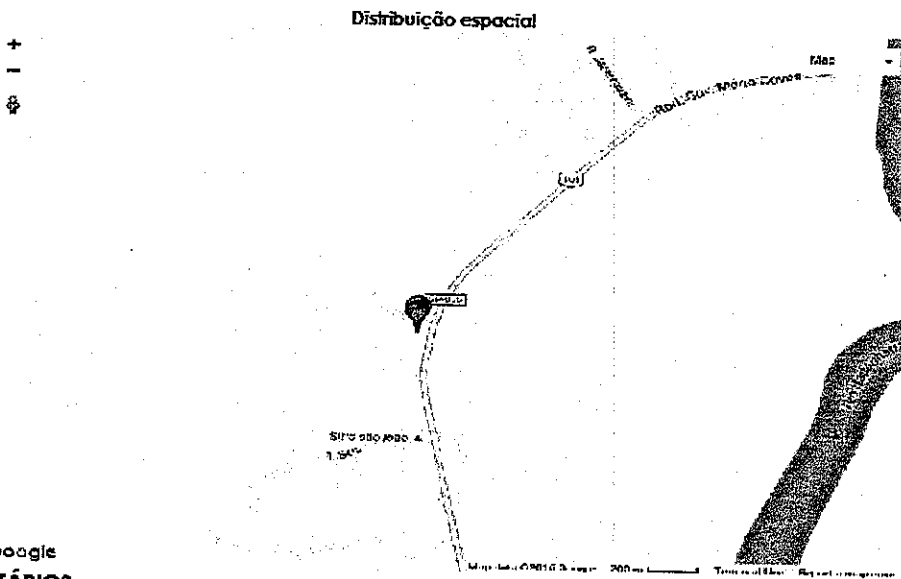
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Via Sem Denominação s/nº Rodovia Governador Mario Covas Data: 06/07/2016
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 2.926,51 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 64,75
 Desvio Padrão: 8,00
 - 30%: 45,32
 + 30%: 84,17

Coefficiente de Variação: 12,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 45,29
 Desvio Padrão: 8,96
 - 30%: 31,70
 + 30%: 58,87

Coefficiente de Variação: 19,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
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 todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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 <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 45,29

TESTADA: 0,1300

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,2700

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 39,15

INTERVALO MÍNIMO: 34,25

INTERVALO MÁXIMO: 51,43

INTERVALO MÁXIMO: 45,21

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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 = 2.926,51 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 45,29/m²;

Fp = 30,00 m;

Pe = 97,55 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 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: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 45,29 / m^2 \times 2.926,51 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 132.541,64$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 133.000,00}$$

(Cento e trinta e três mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL B:

Rua Dois, s/nº, Lote 06, parte do Quinhão 03, Sítio São João,
Cidade de Bertioga, Estado de São Paulo, matriculado, em área maior,
sob nº 21.973, averbação R."45", no Primeiro CRI de Santos.

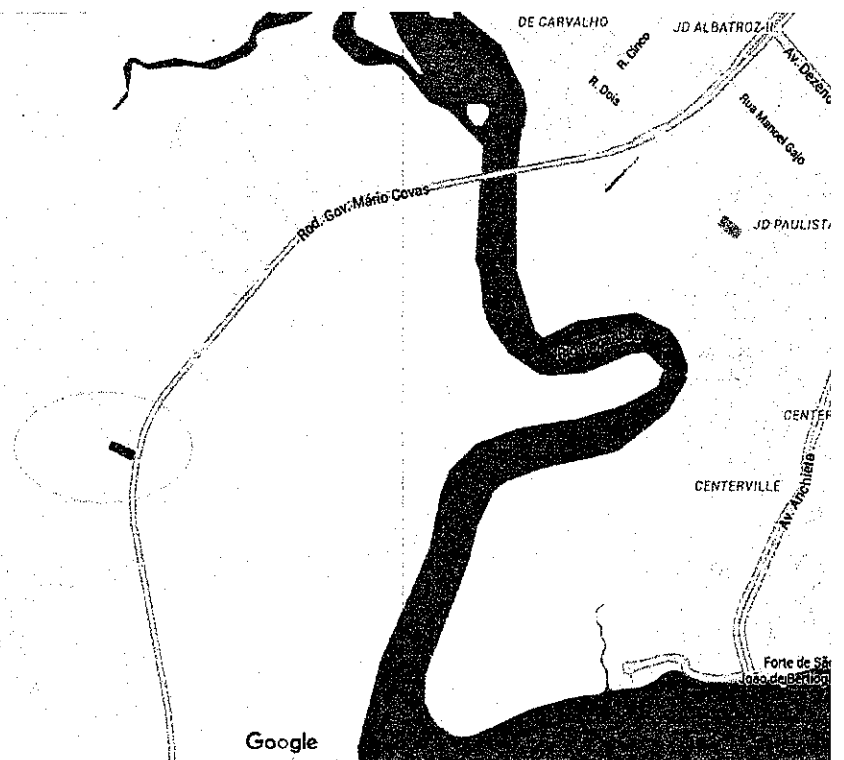
V - VISTORIA

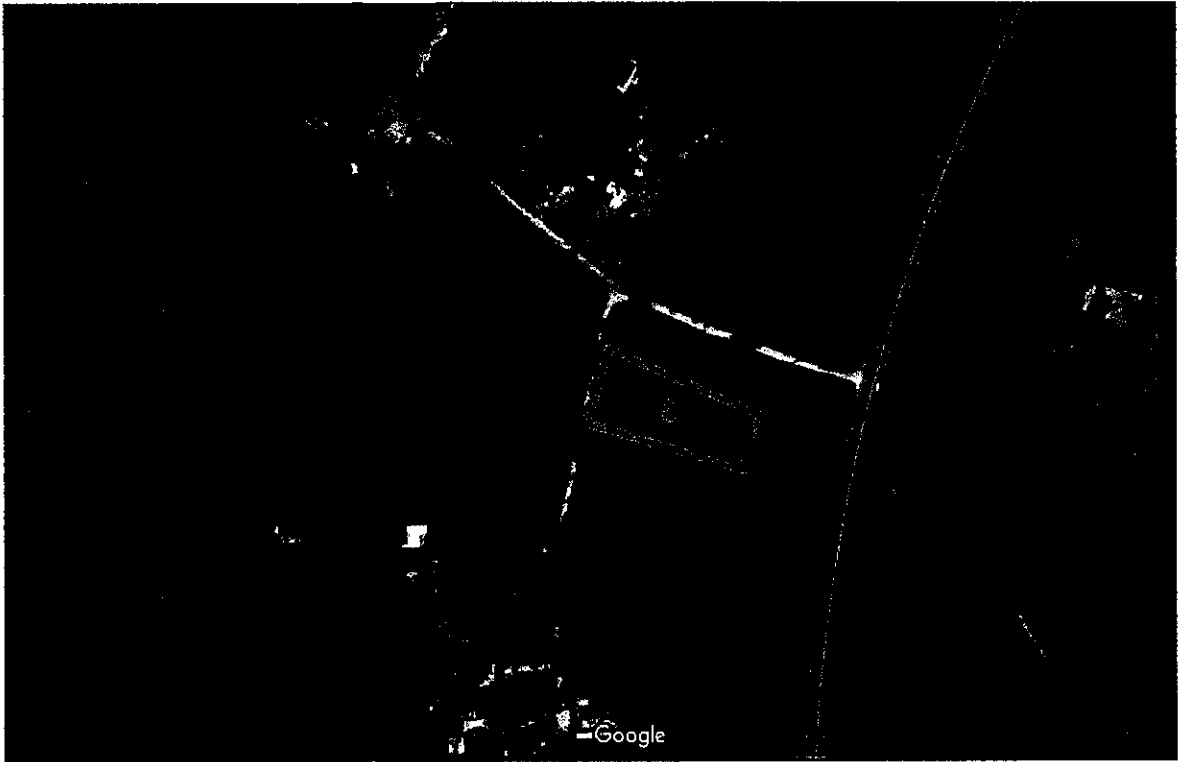
5.1 - LOCAL

5.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rua Dois, lote 06, parte do Quinhão 03 do Sítio São João.

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





5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

ZONA: Zona de Baixa Densidade - (ZBD)

5.1.3 - 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.

5.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente residencial.

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

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, lojas de conveniências e borracharias, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

5.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, sendo Zona de Baixa Densidade, é área resultante de ocupação existente limitada ao número de famílias previamente cadastradas no Conselho Municipal de Habitação Chácara Vista Linda Ocupação existente, monitorada pela PMB conhecida como Linha de Transmissão da CESP, ou seja, "ZBD".

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

5.2 - DO IMÓVEL

5.2.1 - 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:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 21.973
FOLHA 001
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS
Santos, 18 de abril de 1984

IMÓVEL: O QUINHÃO sob nº 03, situado no lugar denominado Sítio São João, destacado da área nº 3, no perímetro rural do distrito de Bertoga desta Comarca, com a seguinte descrição e confrontações: Começa no marco nº 03 cravado na divisa da faixa de terra da linha de transmissão (torres) de alta tensão da Cia. Docas de Santos e terras de Paulo Vergara; daí é com o rumo de 308° 16' 10" NE pela margem da referida linha de torres e na distância de 663,24 metros até o marco nº 04 cravado na divisa das terras de Antonio Vergara; daí com o rumo de 328° 13' SE na distância de 2.042,40 metros até o marco nº 16 cravado à margem direita do Rio Itapahã; daí seguindo o curso natural do referido rio o marco nº 15 cravado na divisa de Paulo Vergara; daí com o rumo de 318° 46' 08" NW na distância de 1.455,00 metros até o marco de nº 13 cravado à margem da Rodovia Santos-Rio; daí com o rumo de 728° 33' 42" NW na distância de 715,00 metros até o marco nº 03 confrontando com Paulo Vergara, ponto de partida encerrando a área de 548.917,73 m², ou 54 hectares 89 ares e 17,73 centíavos. PROPRIETÁRIOS: JOSÉ VERGARA FILHO e sua mulher RUTH BRITO VERGARA, inscritos no CPF. 017.739.848-53; JOÃO VERGARA e sua mulher ELZA DE GIOVANNI VERGARA, inscritos no CPF. 017.739.928-72; FRANCISCO VERGARA e sua mulher NEIDE RIBEIRO VERGARA, inscritos no CPF. 141.377.048-72; BELFINA VERGARA RIBEIRO e seu marido WILSON BARBOSA RIBEIRO, inscritos no CPF. 344.475.208-34; MAURÍCIO PRADOAS OGANDO e sua mulher LEONOR VERGARA FRAÇOAS, inscritos no CPF. 017.739.418-87; PEDRO VERGARA e sua mulher CONSUELO MELEIRO VERGARA, inscritos no CPF. 017.740.508-20; WALDOMIRO VERGARA e sua mulher MARIA LUIZA DA ROCHA FROTA VERGARA, inscritos no CPF. 017.740.268-72; ARGEMIRO VERGARA e sua mulher MARIA REGINA TELES VERGARA, inscritos no CPF. 160.087.318-91; HERMINIO VERGARA, CPF. 146.570.908-87 e sua mulher MARIA CELINA DA SILVEIRA VERGARA, CPF. 008.634.618-87; ANTONIO VERGARA e sua mulher TEREZINHA FERNANDES VERGARA inscritos no CPF. 158.308.118-49 e PAULO VERGARA e sua mulher VIRGINIA ZANIBATO VERGARA, inscritos no CPF. 041.251.778-72, casados no regime da completa separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 381, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, eles de comércio, elas do lar, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. Cadastrado no INCRA sob nº 642.096.000.892IV 9ª Área total de 3.174,6 ha. Área utilizada 2.240,0 ha. Área Aproveitável 2.240,0 ha. Módulo Fiscal 10,00. TRANSCRIÇÕES ANTERIORES: 37.686, 37.688, 37.690, 37.692, 37.694, 37.695, 37.696, 37.700, 37.702, 37.704 e 37.706. Oficial.

Santos, 18 de abril de 1984. Sobre o imóvel objeto da matrícula supra existem, em área maior, as locações sob nº 34 em favor de Manoel Carlos Y. Coma; nº 79 em favor de Maria Oliveira Caserio; nº 85 e nº 86 em favor de Manoel Vergara e Manoel Vergara; nº 97 em favor de Ruyel...

continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 6983855.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Santos, matriculado, em área maior, sob nº 21.973.

Conforme Contrato de Compra e Venda, fornecido pelo Requerido (anexo), o lote avaliado foi extraído de uma área maior de 316.174,73 m², cuja fração de 0,9258%, descrita na averbação "R. 45" (fls. 369 verso), corresponde a uma área de terreno de 2.927,14 m².

R. 45/ 21.973. Santos, 14 de janeiro de 1.994. Por Escritura de Venda e Compra de 16 de dezembro de 1.993, das Notas do 2º Escrivão de Ita- nhaém-SP., no livro nº 529, da fls. 008, CELSO CORRÊA, brasileiro, CPF 971.347.928-00, casado com MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA CORRÊA, domici- liado em Bertoga-SP., e ARTUR LOPES HENRIQUES DO CARMO, português, CPF 595.530.308-15, casado com SORAYA FERREIRA DOS SANTOS DO CARMO, do- miciliado nesta cidade, ambos comerciantes, casados sob o regime da co- munhão parcial de bens, posteriormente a lei nº 6.515/77, adquiriram da proprietária FELAES COMERCIAL IMOBILIÁRIA LTDA., retro qualificada, de- lo preço de CR\$ 150.000,00, a fração ideal de 0,9258% do imóvel obje- to desta matrícula. O Oficial, *[Assinatura]*

5.2.2 - BENFEITORIAS

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

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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos ^{11s. 485}
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

32 anos
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

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:

$$qmf = R\$ 45,29/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 45,29/m² (quarenta e cinco reais e vinte e nove centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: BERTIOGA - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2016
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rodovia Governador Mário Covas NÚMERO: s/nº
COMP.: BAIRRO: Parque Colubura CIDADE: BERTIOGA - 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: 3.292,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 164,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,99 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\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Proprietario
CONTATO: Sra. Suetem TELEFONE: (13)-23669640
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -0,09	VALOR UNITÁRIO: 68,35
TESTADA Ct: -0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 52,76
PROFUNDIDADE Cp: 0,39	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7719
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9942
CONSISTÊNCIA Fc: -0,30	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Ft: -0,10		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Governador Mário Covas NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: TE0034 BAIRRO : Parque Caiubura CIDADE : BERTIOGA - 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: 500,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
CONSISTÊNCIA: em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

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\$): 40.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Imóvel Trevo
CONTATO: Sr. Corretor TELEFONE: (13)-33176067
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	-0,28 VALOR UNITÁRIO: 72,00
TESTADA Ct:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 53,39
PROFUNDIDADE Cp:	0,02 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 0,7416
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9955
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **3**

NÚMERO DA PESQUISA: BERTIOGA - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/07/2016
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rodovia Governador Mário Covas NÚMERO: s/nº
COMP.: Ref.: 544 BAIRRO: Parque Caiubura CIDADE: BERTIOGA - 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: 2.112,00 TESTADA - (ct) m: 26,00 PROF. EQUIV. (Pe): 81,23
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,04 ADICIONAL 02: 0,90 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Rta Imóveis
CONTATO: Sra. Rita TELEFONE: (13)-33176630
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,13
TESTADA Ct:	-0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,18	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	-0,30	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO: 68,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 35,07
		VARIAÇÃO: 0,5143
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9911

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 69839855.

490

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Governador Mário Covas NÚMERO : s/nº
COMP. : BAIRRO : Parque Caiubura CIDADE : BERTIOGA - 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: 1.400,00 TESTADA - (ct) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 70,00
ACESSIBILIDADE: Indireta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 0,90 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 80.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proprietário
CONTATO : Sr. Fernando TELEFONE : (13)-970504429
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,18
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 :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 51,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 36,29
		VARIAÇÃO : 0,7056
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9922

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : BERTIOGA - SP - 2014 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/07/2016
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Três NÚMERO : s/nº
COMP.: Ref.: 982 BAIRRO : Parque Caiubura CIDADE : BERTIOGA - 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: 3.528,00 TESTADA - (ct) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRÁFICA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,98 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : D'Vogt Imoveis
CONTATO : Sr. Marco Aurélio TELEFONE : (13)-33177468
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,08	VALOR UNITÁRIO : 63,78
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 49,00
PROFUNDIDADE Cp : 0,38	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7683
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9938
CONSISTÊNCIA Fc : -0,30	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft : -0,10		

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Berlioga - Parque Caiubura - Via Sem Denominação

DATA: 06/07/2016

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - 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

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	30,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	abaixo do nível da rua de 1,0 até 2,5m
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	em região inundável, e que é atingido ou afetado periodicamente

FATORES ADICIONAIS

FATOR ÍNDICE INCIDÊNCIA

<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área	0,90	Terreno
--	------	---------

MATRIZ DE UNITÁRIOS

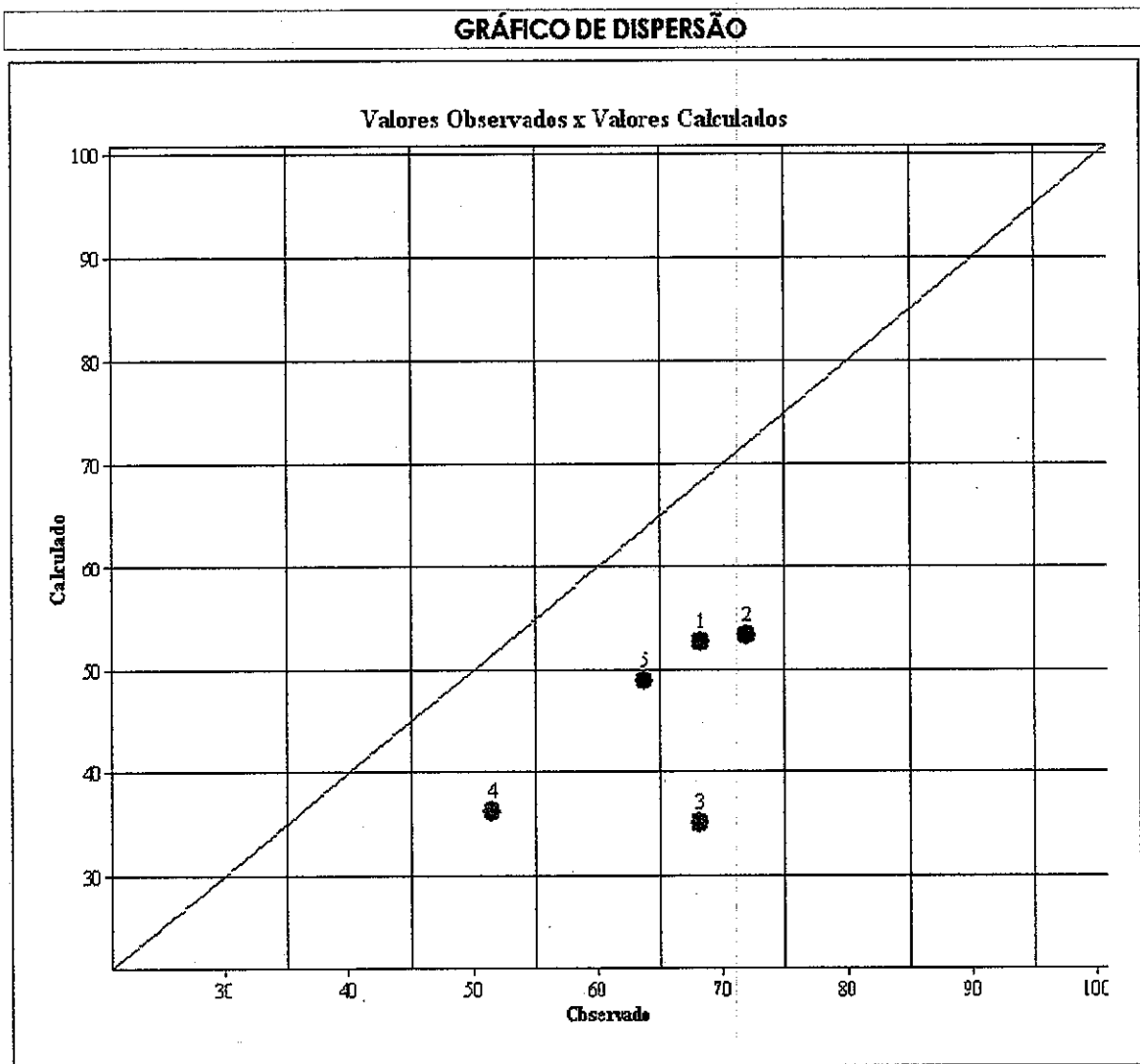
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rodovia Governador Mário Covas ,s/nº	68,35	52,76	0,7719	0,9942
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Governador Mário Covas ,s/nº	72,00	53,39	0,7416	0,9955
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Governador Mário Covas ,s/nº	68,18	35,07	0,5143	0,9911
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rodovia Governador Mário Covas ,s/nº	51,43	36,29	0,7056	0,9922
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Três ,s/nº	63,78	49,00	0,7683	0,9938

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	68,35	52,76
2	72,00	53,39
3	68,18	35,07
4	51,43	36,29
5	63,78	49,00

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

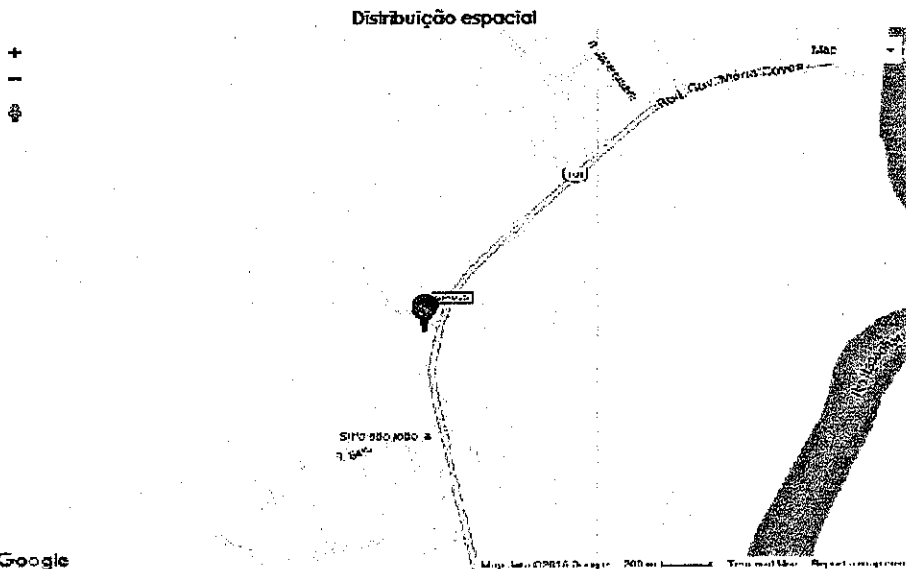


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO DOTTO, protocolado em 07/04/2021 às 18:13, sob o número WSTS21701174987.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022300-90.1998.8.26.0562 e código 6983855.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Tereno Local: Via Sem Denominação s/nº Rodovia Governador Mário Covas Data: 06/07/2016
 Cliente: Eng. Walmir Modotti
 Área m²: 2.927,14 Modalidade: Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 64,75
 Desvio Padrão: 8,00
 - 30%: 45,32
 + 30%: 84,17

Coefficiente de Variação: 12,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 45,29
 Desvio Padrão: 8,96
 - 30%: 31,70
 + 30%: 58,87

Coefficiente de Variação: 19,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 45,29
 TESTADA: 0,1300
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: -0,2700
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 39,15
 INTERVALO MÁXIMO: 51,43

INTERVALO MÍNIMO: 34,25
 INTERVALO MÁXIMO: 45,21

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

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 = 2.927,17 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 45,29/m²;

Fp = 30,00 m;

Pe = 97,57 m;

Fr = 5,00 m (testada de referência);

Pmin = 15,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 30,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,00;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,00;

Área de referência = 125,00 m²;

Área Mínima = 100,00 m²;

Área Máxima = 400,00 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: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

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

Substituindo e calculando:

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

$$VT = R\$ 45,29 /m^2 \times 2.927,17 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 132.571,53$$

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 133.000,00$$

(Cento e trinta e três mil reais)

VII - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por METALURGICA GERDAU SA, em face de N.S. GUIA COMÉRCIO DE METAIS LTDA E OUTROS, em curso na 2a. VARA CÍVEL - COMARCA DE SANTOS - SP, AUTOS N° 0022300-90.1998.8.26.0562 (1826/98), são de:

VALOR DO IMÓVEL A

Rua Dois, s/n°, Lote 05, parte do Quinhão 03, Sítio São João, Cidade de Bertioga, Estado de São Paulo, matriculado, em área maior, sob n° 21.973, averbação "R.44", no Primeiro CRI de Santos.

R\$ 133.000,00

(Cento e trinta e três mil reais)

Julho / 2.016

VALOR DO IMÓVEL B

Rua Dois, s/n°, Lote 06, parte do Quinhão 03, Sítio São João, Cidade de Bertioga, Estado de São Paulo, matriculado, em área maior, sob n° 21.973, averbação "R.45", no Primeiro CRI de Santos.

R\$ 133.000,00

(Cento e trinta e três mil reais)

Julho / 2.016

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 57 (cinquenta e sete) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

ANEXO I - Cópia do contrato de compra e venda.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "*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.

Santos, 11 de Julho de 2.016.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D