



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BARUERI**  
**FORO DE BARUERI**  
**4ª VARA CÍVEL**  
 Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, . - Vila Porto  
 CEP: 06400-000 - Barueri - SP  
 Telefone: (11)4635-5248 - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

**D.U.**

Processo nº:	<b>0003144-17.1996.8.26.0068</b>
Classe - Assunto	<b>Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência</b>
Requerente:	<b>Pollus Brasileira de Petróleo Ltda</b>
Requerido:	<b>Pollus Brasileira de Petróleo Ltda</b>

Juíza de Direito: Dra. **Renata Bittencourt Couto da Costa**

Vistos.

Cuida-se de ação falimentar da empresa Pollus Brasileira de Petróleo Ltda., em avançada fase de liquidação do ativo arrecadado.

Para melhor clareza dos fatos, registro que o processo tramita desde 1996 e encontra-se na etapa de expropriação dos últimos bens imóveis integrantes da massa falida, consistentes em quatro imóveis rurais localizados nas Comarcas de Bragança Paulista e Itapetininga, todos submetidos, ao longo dos anos, a sucessivas tentativas de alienação em leilão, até o momento infrutíferas em relação aos bens ainda pendentes.

Quanto ao acervo imobiliário remanescente, verifica-se que dois imóveis situados em Itapetininga, registrados sob as matrículas nºs 48.116 e 48.117, permaneceram bloqueados por longo período em razão da ação de usucapião nº 0008352-96.2012.8.26.0269, movida por terceiros perante o Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Itapetininga. Referida ação foi julgada improcedente, com confirmação em grau de apelação e trânsito em julgado certificado em 09/12/2024 (fls. 11.934/11.956), o que liberou o caminho para o prosseguimento dos atos expropriatórios sobre esses imóveis.

Por força da decisão de fls. 12.106/12.107, determinou-se a atualização das avaliações dos referidos bens, cujo laudo original datava de dez/15, bem como a retificação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BARUERI**  
**FORO DE BARUERI**  
**4ª VARA CÍVEL**  
 Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, . - Vila Porto  
 CEP: 06400-000 - Barueri - SP  
 Telefone: (11)4635-5248 - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

cadastral da empresa Cosan S.A. no sistema informatizado, em razão de alteração de sua denominação social.

Em cumprimento, o perito apresentou esclarecimentos às fls. 12.119/12.160, realizando atualização dos valores de mercado dos imóveis, com data-base em out/25 de 2025. Os valores apurados foram os seguintes: para o imóvel de matrícula nº 48.116 (Rodovia Raposo Tavares, SP-270, km 157+500, Chapada Grande, Itapetininga), o valor atualizado é de R\$ 2.422.000,00; para o imóvel de matrícula nº 48.117, situado na mesma localidade, o valor apurado é de R\$ 3.604.000,00. O perito realizou, de ofício, à atualização do imóvel de matrícula nº 52.816 (Rodovia Antonio Romano Schincariol, Taboãozinho, Itapetininga), originalmente avaliado em dez/15 em R\$ 4.638.000,00, chegando ao valor atual de R\$ 11.869.000,00, variação superior a 155%.

O administrador manifestou-se às fls. 12.174/12.179, tomando ciência das diversas movimentações processuais e formulando pedidos. Quanto ao laudo atualizado, pugnou pela homologação das avaliações exclusivamente dos imóveis de matrículas nºs 48.116 e 48.117, nos termos da determinação judicial, e pela manutenção da avaliação original de 2015 para o imóvel de matrícula nº 52.816, argumentando que o novo patamar de R\$ 11.869.000,00 inviabilizaria a alienação do bem, que já se demonstrou de difícil comercialização mesmo quando avaliado em valor consideravelmente inferior. Requer, ainda, a autorização para nova tentativa de alienação de todos os imóveis em aberto - incluindo o de matrícula nº 43.247, em Bragança Paulista, avaliado em R\$ 4.656.000,00 - na modalidade de leilão judicial eletrônico, indicando como leiloeiro a empresa Mega Leilões.

Informou, também, a cessão do crédito quirografário de R\$ 550.528,32, anteriormente titularizado pela Enforce Travessia NPL, à Asa Special Situations de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada, observando que o Termo de Cessão e o Substabelecimento não se encontram assinados, razão pela qual pugna pela intimação da cessionária para regularização.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE BARUERI  
FORO DE BARUERI  
4ª VARA CÍVEL  
Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, . - Vila Porto  
CEP: 06400-000 - Barueri - SP  
Telefone: (11)4635-5248 - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

Por fim, reporta o falecimento do credor trabalhista Ronaldo Vieira Rios, ocorrido em 15/03/2022, titular de crédito privilegiado no valor de R\$ 12.989,78, e requer a remessa do respectivo numerário ao inventário nº 1002249-15.2022.8.26.0428, em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara Judicial do Foro de Paulínia/SP.

### **Este é o resumo do necessário.**

Inicialmente, no que tange à atualização das avaliações, acolho integralmente o pedido do administrador. A homologação das avaliações se impõe exclusivamente em relação aos imóveis de matrículas nºs 48.116 e 48.117, conforme determinado na decisão de fls. 12.106/12.107. Os valores atualizados (R\$ 2.422.000,00 e R\$ 3.604.000,00, respectivamente) decorrem de atualização realizada por perito, sendo indispensáveis para que a alienação se processe em bases equânimes e sem lesão à massa ou aos credores. Homologo, portanto, as avaliações constantes das fls. 12.119/12.160 quanto a esses dois imóveis.

Quanto ao imóvel de matrícula nº 52.816, a atualização realizada pelo perito, embora tecnicamente correta em seus fundamentos metodológicos, deve ser ponderada sob os argumentos tecidos pelo administrador.

Isso porque o bem já foi submetido a reiteradas tentativas de alienação sem a ocorrência de lances aceitáveis, mesmo quando ofertado por valor significativamente inferior ao ora apurado. Elevar a base mínima de arrematação a R\$ 11.869.000,00, patamar que o mercado, empiricamente, demonstrou não absorver, produziria o efeito de perpetuar o estado de indivisão do ativo, em detrimento da satisfação dos credores no menor prazo possível. Entretanto, manter a avaliação original de dezembro de 2015 para o imóvel de matrícula nº 52.816, mostra grande descompasso, porquanto o valor atual é superior ao dobro, chegando quase ao triplo do valor da avaliação anterior (R\$ 4.638.000,00). Assim, ponderando o valor da avaliação atual, com a dificuldade de venda, fixo o valor para tal bem em R\$ 8.253.500,00, para fins dos próximos atos de expropriação. Esse será o valor a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE BARUERI  
FORO DE BARUERI  
4ª VARA CÍVEL  
Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, . - Vila Porto  
CEP: 06400-000 - Barueri - SP  
Telefone: (11)4635-5248 - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

ser considerado para o próximo leilão.

No tocante à realização de nova tentativa de alienação, defiro o pedido formulado pelo administrador e, considerando o fato de que as modalidades anteriores já se revelaram infrutíferas, de rigor a realização de leilão judicial eletrônico.

Fica, portanto, autorizada a realização de leilão judicial eletrônico dos imóveis de matrículas nºs 43.247, 48.116, 48.117 e 52.816, observados os seguintes valores base: R\$ 4.656.000,00 para o imóvel de matrícula nº 43.247 (avaliação de agosto de 2023); R\$ 2.422.000,00 para o imóvel de matrícula nº 48.116; R\$ 3.604.000,00 para o imóvel de matrícula nº 48.117; e R\$ 8.253.500,00 para o imóvel de matrícula nº 52.816.

Para tanto, nomeio a pedido do administrador a empresa Mega Leilões – Gestor Judicial, na pessoa do leiloeiro Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, credenciado pela JUCESP sob nº 844, com endereço na Alameda Franca, nº 580, Jardim Paulista, São Paulo/SP. Intime-se para início dos trabalhos.

Com relação à cessão de crédito noticiada pela Enforce Travessia NPL à Asa Special Situations de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada, registro que a ausência de assinatura no Termo de Cessão de fls. 11.981/11.983 e no substabelecimento de fl. 12.105 constitui irregularidade que impede o reconhecimento da transferência da titularidade creditória no Quadro Geral de Credores, ficando portanto referida parte intimada a regularizar os instrumentos indicados, em até 15 dias.

Quanto ao crédito trabalhista privilegiado do falecido Ronaldo Vieira Rios, no valor de R\$ 12.989,78, acolho o requerimento do administrador.

Desta forma, verificado o óbito do credor, ocorrido em 15/03/2022, e existindo inventário regularmente instaurado sob o nº 1002249-15.2022.8.26.0428, em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara Judicial do Foro de Paulínia/SP, providencie o cartório



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE BARUERI  
FORO DE BARUERI  
4ª VARA CÍVEL  
Rua Des. Celso Luiz Limongi, 84, . - Vila Porto  
CEP: 06400-000 - Barueri - SP  
Telefone: (11)4635-5248 - E-mail: barueri4cv@tjsp.jus.br

remessa do numerário para aquele douto juízo, encaminhando ofício para ciência.

Por fim, providencie o cartório cadastro da advogada indicada à fl. 11.957 junto ao sistema informatizado.

No mais, ciência aos demais interessados acerca do laudo pericial e manifestação do administrador (fls. 12.119 e ss.).

Oportunamente, conclusos.

Intime-se.

Barueri, 23 de fevereiro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

# Walmir Pereira Modotti

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 4ª. VARA  
CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP**

**AUTOS N° 0003144-17.1996.8.26.0068**

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA FALÊNCIA DA POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA.**, em atenção à R. Determinação de fl. 12.106/12.107 vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar o seguinte:

## ESCLARECIMENTO

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 01 de Outubro de 2.025.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**

**CREA 128.880/D**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou Laudo de Avaliação, fls. 7.406/7.507, pelo qual apresentou os valores de venda dos imóveis descritos a seguir:

### VALOR DO IMÓVEL A:

Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.

R\$ 1.115.000,00  
(Hum milhão, cento e quinze mil reais)

Data Base: Dezembro / 2.015

### VALOR DO IMÓVEL B:

Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.

R\$ 1.619.000,00  
(Hum milhão, seiscentos e dezenove mil reais)

Data Base: Dezembro / 2.015

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## VALOR DO IMÓVEL C:

**Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº, Taboázinho, Itapetininga,  
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 52.816, no Primeiro CRI de  
Itapetininga.**

**R\$ 4.638.000,00  
(Quatro milhões, seiscentos e trinta e oito mil reais)**

**Data Base: Dezembro / 2.015**

Veio, então, o respeitável despacho do MM. Juízo, fl. 12.106/12.107, determinando que o Perito providencie as devidas atualizações do preço de mercado dos imóveis acima listados, observando o laudo de fls. 7.406/7.507.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## II - ESCLARECIMENTO

Conforme determinado no respeitável despacho do MM. Juízo, fl. 12.106/12.107, serão apresentados a seguir os valores de venda atualizados dos seguintes imóveis:

- **Imóvel A: Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.**
- **Imóvel B: Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.117, no Primeiro CRI de Itapetininga.**
- **Imóvel C: Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº, Taboãozinho, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 52.816, no Primeiro CRI de Itapetininga.**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL A:

Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500,  
Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº  
48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### - 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:

$$qmf = R\$ 668,17 /m^2 - Data Base: Outubro/2025$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 668,17 /m<sup>2</sup> (seiscentos e sessenta e oito reais e dezessete 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

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Doutor Ciro Albuquerque NÚMERO : s/nº  
COMP.: Ref.: AR0208 BAIRRO : Jardim Marabá CIDADE : ITAPETININGA - 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: 30.271,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 302,71  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,77 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\$): 12.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Triunfal Imóveis  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (15)-30197205

### OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,30 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,25	

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavare		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 1120	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	184.220,00	TESTADA - (cf) m	100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1.842,20
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,67	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\$): 101.064.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :	Julio Casas Imóveis	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (15)-21016161

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,49 VALOR UNITÁRIO : 493,74
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 736,93
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.4925
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0010
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavare		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 2255	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	48.529,50	TESTADA - (cf) m	100,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	485,30	FORMATO :	Irregular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,72	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\$) :	25.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Julio Casas Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (15)-21016161

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,39
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 463,64
		HOMOGENEIZAÇÃO : 643,94
		VARIAÇÃO : 1,3889
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0008

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavare		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 3936	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	28.685,65	TESTADA - (cf) m	100,00
PROF. EQUIV. (Pe):	286,86	FORMATO :	Irregular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,77	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\$):	21.514.042,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Julio Casas Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (15)-21016161

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,30
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 674,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 876,62
		VARIAÇÃO : 1,2987
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavares		NÚMERO : 153	
COMP.: Ref.: 62098	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	39.204,00	TESTADA - (cf) m	100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 392,04
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	0,74	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 16.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Bauer Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (15)-936195826	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,35
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	385,67
		HOMOGENEIZAÇÃO :	521,18
		VARIAÇÃO :	1.351,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0009

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2025 às 10:56, sob o número WBRE25702491920. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003144-17.1996.8.26.0068 e código XeEUj5nt.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Itapetininga - Rodovia Raposo Tavares (SP-270)

DATA : 27/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	76,20
<input 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	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área	1,00	Terreno

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Doutor Ciro Albuquerque ,s/nº	362,72	561,75	1,5487	1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Raposo Tavare ,s/nº	493,74	736,93	1,4925	1,0010
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Raposo Tavare ,s/nº	463,64	643,94	1,3889	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rodovia Raposo Tavare ,s/nº	674,99	876,62	1,2987	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rodovia Raposo Tavares ,153	385,67	521,18	1,3514	1,0009

# Walmir Pereira Modotti

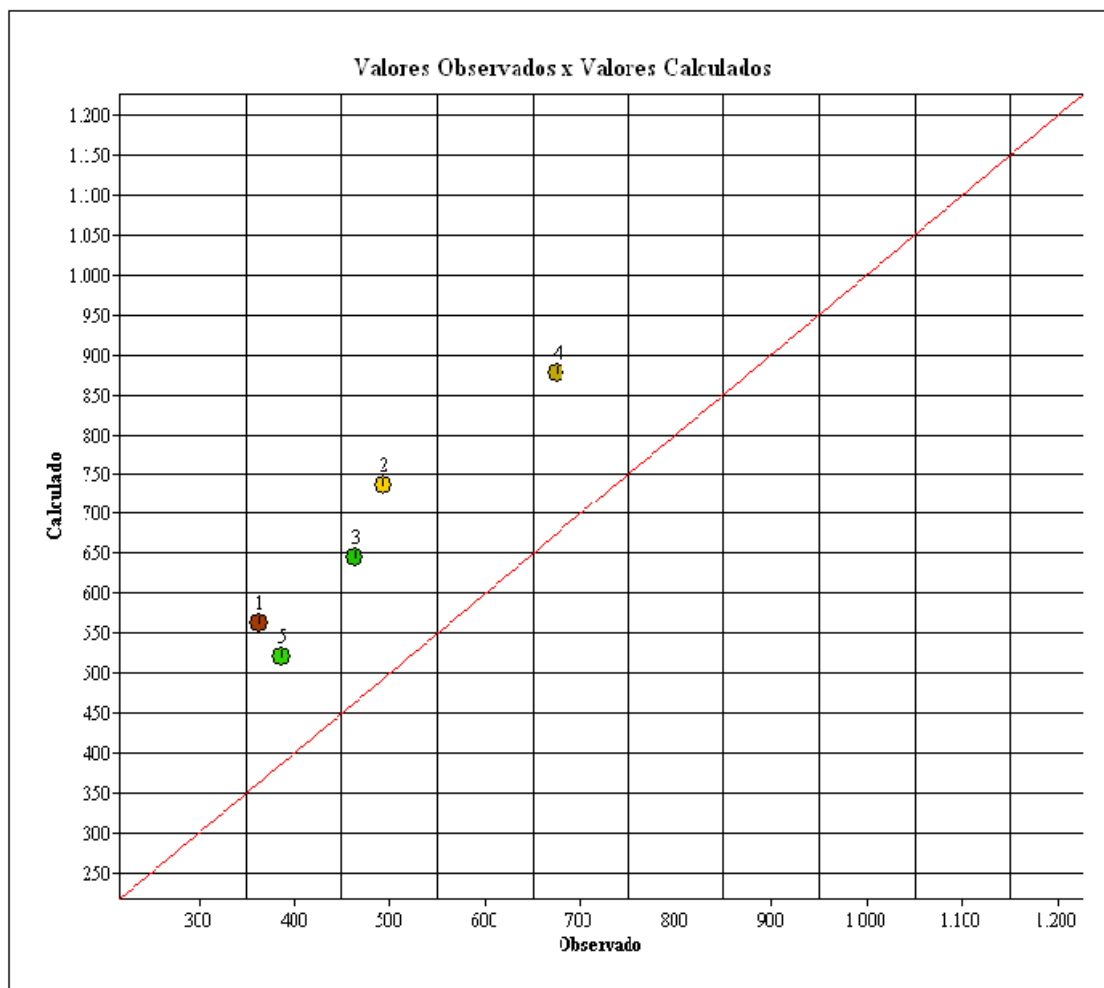
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	362,72	561,75
2	493,74	736,93
3	463,64	643,94
4	674,99	876,62
5	385,67	521,18

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Terreno **Local:** Rodovia Raposo Tavares (SP-270) Km. 157+500 Chapada Grande SAO **Data:** 27/09/2025  
**Cliente:** Eng. Walmir Modotti  
**Área m²:** 3.625,00 **Modalidade:** Venda

Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 476,15  
Desvio Padrão : 123,55  
- 30% : 333,31  
+ 30% : 619,00

Coefficiente de Variação : 25,9500

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 668,17  
Desvio Padrão : 143,03  
- 30% : 467,72  
+ 30% : 868,63

Coefficiente de Variação : 21,4100

### 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 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 668,17

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 570,11

INTERVALO MÁXIMO : 766,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 583,51

INTERVALO MÁXIMO : 752,83

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - 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 = 3.625,00 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 668,17/m<sup>2</sup>;

Fp = 76,20 m;

Pe = 47,57 m;

Área de referência = 5.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 2.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 20.000,00 m<sup>2</sup>.

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:

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

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

$$VT = R\$ 668,17 /m^2 \times 3.625,00 m^2 / \\ \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 2.422.116,25$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 2.422.000,00}$$

(Dois milhões, quatrocentos e vinte e dois mil reais)

Data Base: Outubro/2025

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL B:

Rodovia Raposo Tavares (SP-270), nº Km. 157+500,  
Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº  
48.117, no Primeiro CRI de Itapetininga.



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### - 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:

$$qmf = R\$ 645,22/m^2 - \text{Data Base: Outubro/2025}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 645,22/m<sup>2</sup> (seiscentos e quarenta e cinco reais e vinte e dois 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

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 1</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Doutor Ciro Albuquerque			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: AR0208	BAIRRO : Jardim Marabá		CIDADE : ITAPETININGA - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	30.271,00	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	302,71
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>					

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,81	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\$):	12.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Triunfal Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (15)-30197205

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,23
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,25	
		VALOR UNITÁRIO : 362,72
		HOMOGENEIZAÇÃO : 538,49
		VARIAÇÃO : 1.484,6
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.001,3

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavare		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref: 1120	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	184.220,00	TESTADA - (cf) m	100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1.842,20
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,65	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\$): 101.064.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :	Julio Casas Imóveis	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (15)-21016161

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,54 VALOR UNITÁRIO : 493,74
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 759,61
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.538,5
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0011
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavare		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 2255	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	48.529,50	TESTADA - (cf) m	100,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	485,30	FORMATO :	Irregular
ACESSIBILIDADE :	Direta	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,76	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\$): 25.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :	Julio Casas Imóveis	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (15)-21016181

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,32
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 463,64
		HOMOGENEIZAÇÃO : 610,05
		VARIAÇÃO : 1,3158
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0007

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavare		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 3936	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	28.685,65	TESTADA - (cf) m	100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 286,86
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,82	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\$) : 21.514.042,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Julio Casas Imóveis	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (15)-21016161

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,22 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavares NÚMERO : 153  
COMP.: Ref.: 62098 BAIRRO : Vila Nova Itapetininga CIDADE : ITAPETININGA - 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: 39.204,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 392,04  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,78 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\$): 16.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
IMOBILIÁRIA : Bauer Imóveis  
CONTATO : Corretor TELEFONE : (15)-936195826

### OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,28	VALOR UNITÁRIO : 385,67
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 494,46
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2821
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Itapetininga - Rodovia Raposo Tavares (SP-270)

DATA : 27/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	67,00
<input 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	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator Área	1,00	Terreno

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Doutor Ciro Albuquerque ,s/nº	362,72	538,49	1,4846	1,0013
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Raposo Tavare ,s/nº	493,74	759,61	1,5385	1,0011
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Raposo Tavare ,s/nº	463,64	610,05	1,3158	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rodovia Raposo Tavare ,s/nº	674,99	823,16	1,2195	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rodovia Raposo Tavares ,153	385,67	494,46	1,2821	1,0007

# Walmir Pereira Modotti

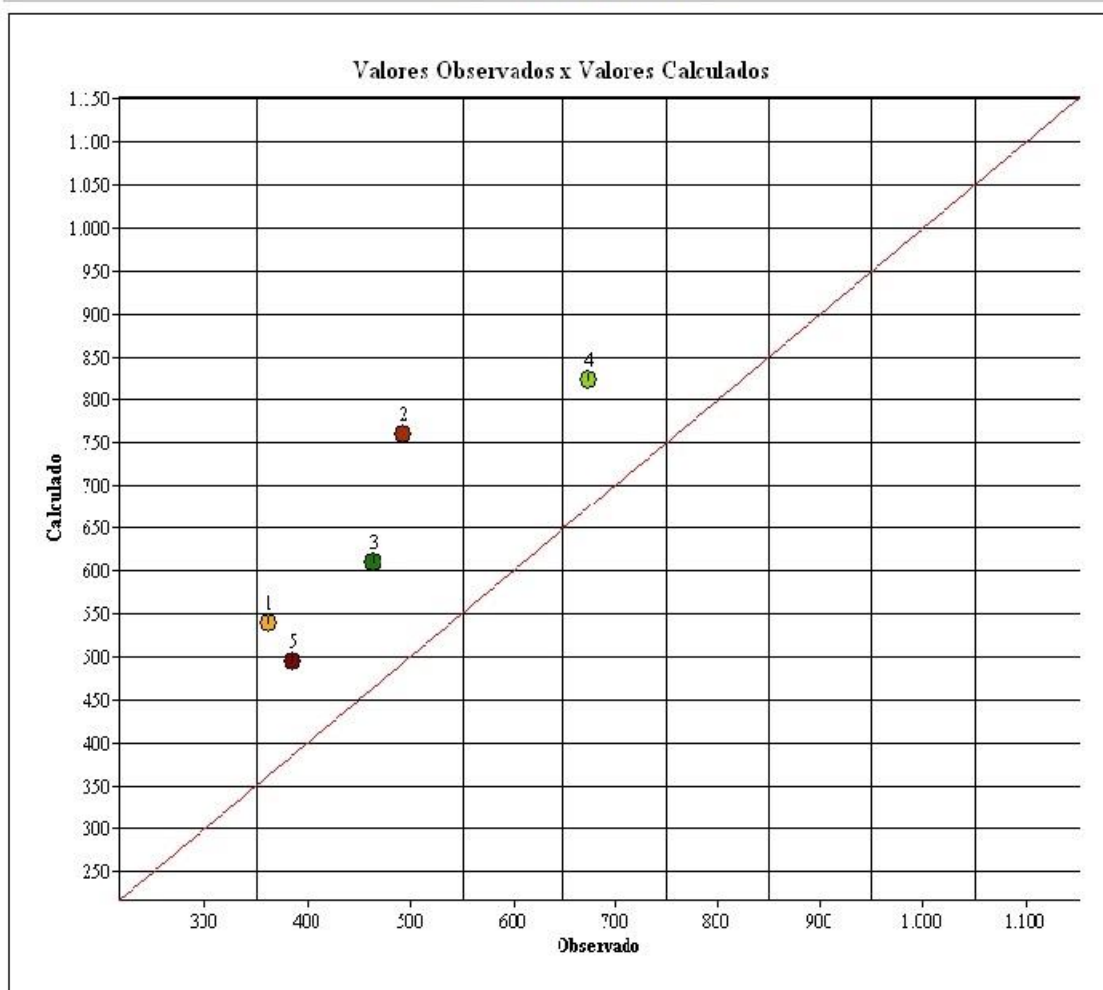
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	362,72	538,49
2	493,74	759,61
3	463,64	610,05
4	674,99	823,16
5	385,67	494,46

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rodovia Raposo Tavares (SP-270) Km. 157+500 Chapada Grande SAO Data : 27/09/2025  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área m² : 5.585,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 476,15  
 Desvio Padrão : 123,55  
 - 30% : 333,31  
 + 30% : 619,00

Coefficiente de Variação : 25,9500

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 645,22  
 Desvio Padrão : 141,54  
 - 30% : 451,65  
 + 30% : 838,78

Coefficiente de Variação : 21,9400

### 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 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\$): 645,22  
 TESTADA: 0,0000  
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000  
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 548,18  
 INTERVALO MÁXIMO : 742,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 560,56  
 INTERVALO MÁXIMO : 729,88

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - 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 = 5.585,00 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 645,22/m<sup>2</sup>;

Fp = 67,00 m;

Pe = 83,36 m;

Área de referência = 5.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 2.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 20.000,00 m<sup>2</sup>.

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:

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

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

$$VT = R\$ 645,22 /m^2 \times 5.585,00 m^2 / \\ \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 3.603.553,70$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 3.604.000,00}$$

(Três milhões, seiscentos e quatro mil reais)

**Data Base: Outubro/2025**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL C:

Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº,  
Taboãozinho, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº  
52.816, no Primeiro CRI de Itapetininga.



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### - 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:

$$qmf = R\$ 550,29/m^2 - \text{Data Base: Outubro/2025}$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 550,29/m<sup>2</sup> (quinhentos e cinquenta reais e vinte e nove centavo), 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

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Doutor Ciro Albuquerque		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: AR0208	BAIRRO : Jardim Marabá	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	30.271,00	TESTADA - (cf) m	100,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			302,71
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 10% até 20%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,96	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\$):	12.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA :	Triunfal Imóveis				
CONTATO :	Corretor				TELEFONE : (15)-30197205

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,04
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,25	
		VALOR UNITÁRIO : 362,72
		HOMOGENEIZAÇÃO : 468,52
		VARIAÇÃO : 1.291,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0008

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavare		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 1120	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	184.220,00	TESTADA - (cf) m	100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1.842,20
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,76	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\$) : 101.064.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Julio Casas Imóveis	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (15)-21016161

OBSERVAÇÃO:

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,32 VALOR UNITÁRIO : 493,74
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 649,66
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,3158
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0006
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2025 às 10:56, sob o número WBRE25702491920. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003144-17.1996.8.26.0068 e código XeEUj5nt.

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 3</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavare			NÚMERO : s/nº		
COMP.: Ref.: 2255	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga		CIDADE : ITAPETININGA - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) m²:	48.529,50	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	485,30
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>					

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,90	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\$) : 25.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Julio Casas Imóveis	
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (15)-21016161

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,11
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 463,64
		HOMOGENEIZAÇÃO : 515,15
		VARIAÇÃO : 1,1111
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavare		NÚMERO : s/nº	
COMP.: Ref.: 3936	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	28.685,65	TESTADA - (cf) m	100,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	286,86	ACCESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,96	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\$) :	21.514.042,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Julio Casas Imóveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (15)-21016161			

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,04
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 674,99
		HOMOGENEIZAÇÃO : 703,12
		VARIAÇÃO : 1,0417
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/09/2025	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavares		NÚMERO : 153	
COMP.: Ref.: 62098	BAIRRO : Vila Nova Itapetininga	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	39.204,00	TESTADA - (cf) m	100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 392,04
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>S E M C O N S T R U Ç Ã O</b>			

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	0,93	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\$) :	16.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Bauer Imóveis				
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (15)-936195826			

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,08 VALOR UNITÁRIO : 385,67
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 414,70
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0753
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Itapetininga - Rodovia Raposo Tavares (SP-270)

DATA : 27/09/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

### FATORES

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	100,00
<input 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	Avenida Doutor Ciro Albuquerque ,s/nº	362,72	468,52	1,2917	1,0008
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Raposo Tavare ,s/nº	493,74	649,66	1,3158	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Raposo Tavare ,s/nº	463,64	515,15	1,1111	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rodovia Raposo Tavare ,s/nº	674,99	703,12	1,0417	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rodovia Raposo Tavares ,153	385,67	414,70	1,0753	1,0002

# Walmir Pereira Modotti

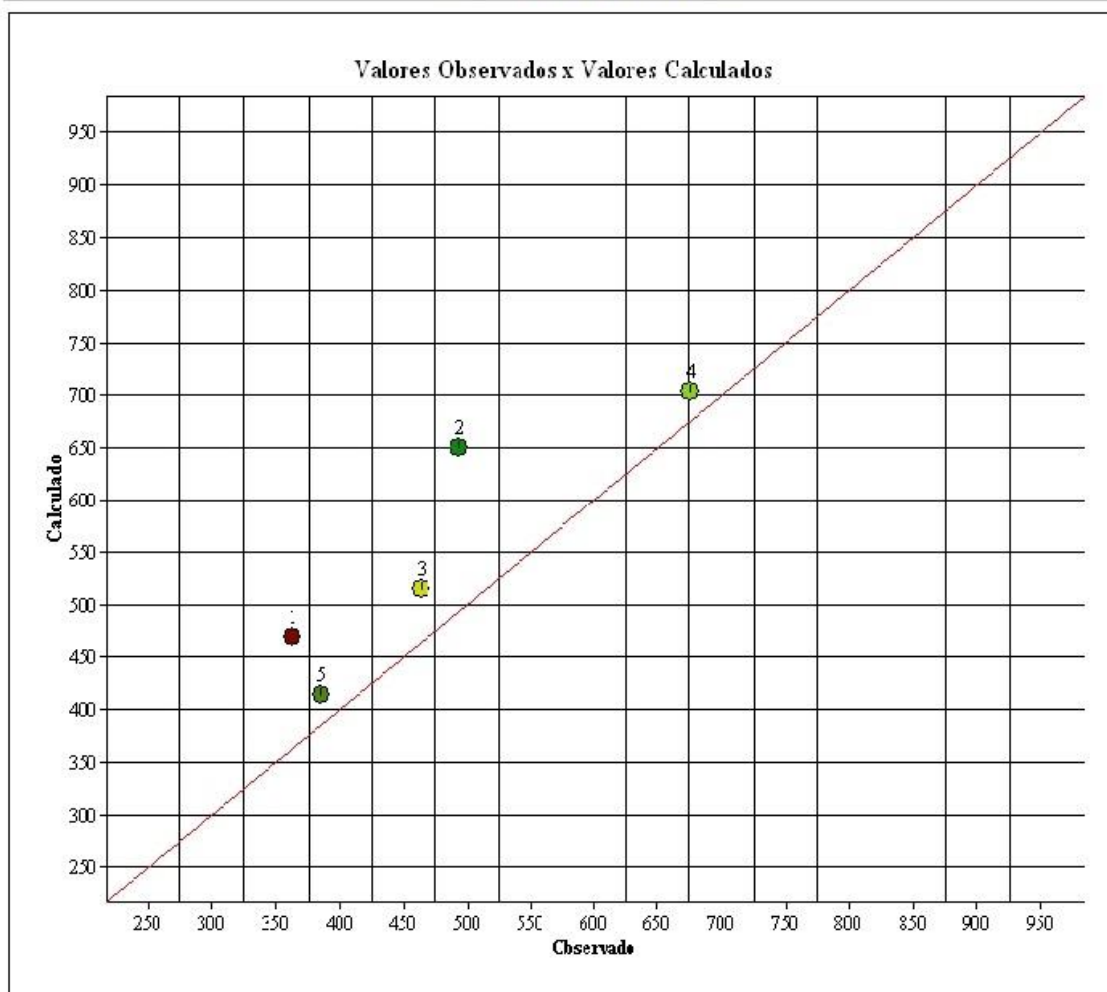
ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	362,72	468,52
2	493,74	649,66
3	463,64	515,15
4	674,99	703,12
5	385,67	414,70

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno      Local : Rodovia Antonio Romano Schincariol s/nº Taboãozinho SAO PAULO - SP      Data : 27/09/2025  
 Cliente : Eng. Walmir Modotti  
 Área m² : 21.569,60      Modalidade : Venda

Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 476,15  
 Desvio Padrão : 123,55  
 - 30% : 333,31  
 + 30% : 619,00

Coefficiente de Variação : 25,9500

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 550,29  
 Desvio Padrão : 122,10  
 - 30% : 385,20  
 + 30% : 715,38

Coefficiente de Variação : 22,1900

### 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 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 550,29

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 466,58

INTERVALO MÁXIMO : 634,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 465,63

INTERVALO MÁXIMO : 634,95

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## - 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;

$A_t = 21.569,40 \text{ m}^2$ ;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 550,29/m<sup>2</sup>;

$F_p = 15,00 \text{ m}$ ;

$P_e = 1.498,60 \text{ m}$ ;

Área de referência = 5.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 2.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 20.000,00 m<sup>2</sup>.

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:

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

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

$$VT = R\$ 550,29/m^2 \times 21.569,40 m^2 / \\ \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 11.869.425,126$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 11.869.000,00}$$

(Onze milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais)

**Data Base: Outubro/2025**

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## III - CONCLUSÃO

O signatário retifica os valores de venda dos imóveis descritos a seguir, objetos de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DA POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA.**, em curso na **4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS Nº 0003144-17.1996.8.26.0068:**

### VALOR DO IMÓVEL A:

Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.

R\$ 2.422.000,00

(Dois milhões, quatrocentos e vinte e dois mil reais)

Data Base: Outubro/2025

### VALOR DO IMÓVEL B:

Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.

R\$ 3.604.000,00

(Três milhões, seiscentos e quatro mil reais)

Data Base: Outubro/2025

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

## VALOR DO IMÓVEL C:

Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº, Taboãozinho, Itapetininga,  
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 52.816, no Primeiro CRI de  
Itapetininga.

R\$ 11.869.000,00

(Onze milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais)

Data Base: Outubro/2025

## IV- ENCERRAMENTO

Consta o presente Esclarecimento de 42 (quarenta e duas) folhas impressas de um só lado, vindo as demais rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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: "currículum vitae", carteiras de habilitação (CREA e OAB), diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Barueri, 01 de Outubro de 2.025.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

fls. 406

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias

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

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

AUTOS Nº 0003144-17.1996.8.26.0068

1906/96

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,  
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA FALÊNCIA DA POLLUS BRASILEIRA  
DE PETRÓLEO LTDA., dando por terminados seus estudos, diligências e  
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em  
anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado conforme resumo a seguir:

Imóvel A: Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km.  
157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado  
sob nº 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.

Imóvel B: Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km.  
157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado  
sob nº 48.117, no Primeiro CRI de Itapetininga.

Imóvel C: Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº,  
Taboãozinho, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 52.816,  
no Primeiro CRI de Itapetininga.

Termos em que,  
P. Deferimento.  
Barueri, 07 de Dezembro de 2.015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI  
CREA 128/880/D

068.FERRE.15.00165924-8 171215 1258 64

é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

## RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 1.115.000,00  
(Hum milhão, cento e quinze mil reais)

Dezembro / 2.015



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rodovia Raposo Tavares (SP-270), nº Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.

## VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 1.619.000,00  
(Hum milhão, seiscentos e dezenove mil reais)

Dezembro / 2.015



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rodovia Raposo Tavares (SP-270), nº Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.117, no Primeiro CRI de Itapetininga.

Documento assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22794288380

**VALOR DO IMÓVEL C**

**R\$ 4.638.000,00**

**(Quatro milhões, seiscentos e trinta e oito mil reais)**

**Dezembro / 2.015**



**Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº, Taboãozinho, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 52.816, no Primeiro CRI de Itapetininga.**

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fl. , o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos AUTOS DA FALÊNCIA DA POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA., em curso na 4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS Nº 0003144-17.1996.8.26.0068:

**Imóvel A: Rodovia Raposo Tavares (SP-270), nº Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.**

**Imóvel B: Rodovia Raposo Tavares (SP-270), nº Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.117, no Primeiro CRI de Itapetininga.**

**Imóvel C: Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº, Taboãozinho, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 52.816, no Primeiro CRI de Itapetininga.**

## II - CRITÉRIOS DE 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:

nto é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

## Avaliações e Perícias de Engenharia

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>, F<sub>n</sub>: 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.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	Fatores de Ajuste											Características e Recomendações		
	ZONA	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Intervalo		Observações gerais			
		Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Área de referência característico do Lote de áreas.			Área de referência característico do Lote de áreas.					
		F <sub>r</sub>	P <sub>mi</sub>							P <sub>ma</sub>		C <sub>e</sub>	C <sub>a</sub>	
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000					
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
		16 Mínimo	-	-				1500	800 - 2.500 (1*)					
		16 Mínimo	-	-				2500	1.200 - 4.000 (1*)					

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ZONA	Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais			
	Referências		Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	C <sub>e</sub>			C <sub>a</sub>	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )		Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )		
	F <sub>r</sub>	Prof. Mínima P <sub>mi</sub>										Prof. Máxima P <sub>ma</sub>	
7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.			
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500				
9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000				
10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área			
11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000				

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".

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

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

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

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

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

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

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

to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701286380

## 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

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

fls. 420  
**32 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**IMÓVEL A:**

Rodovia Raposo Tavares (SP-270), nº Km. 157+500, Chapada Grande,  
Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro  
CRI de Itapetininga.

### III - VISTORIA

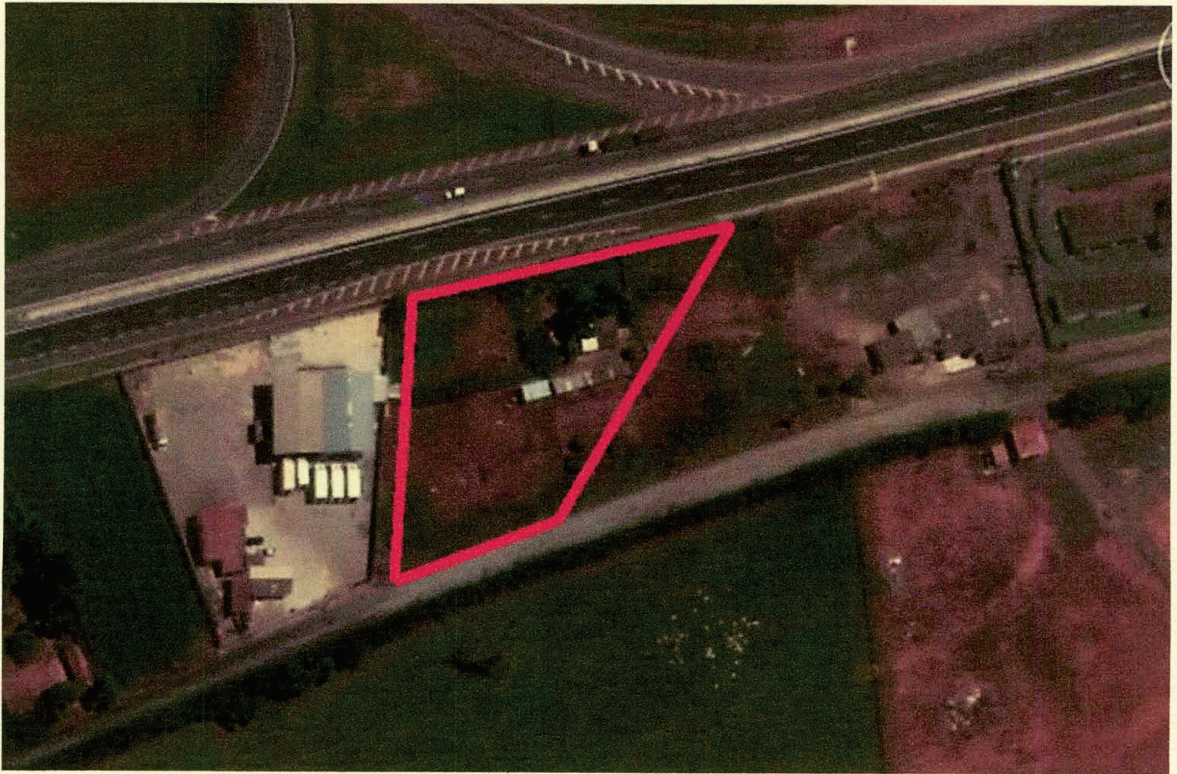
#### 3.1 - LOCAL

##### 3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, no quarteirão completado pelas vias: Rua Professor Jorge Isaac, Estrada Municipal José Corrêa Moraes.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Itapetininga, 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 Itapetininga, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA:** Zona Industrial

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 06.23.048.0155.001

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

nto é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE2270-1288380

06/11/2015

CertidaoValorVenalIPTU (1).html



### PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETININGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Praça do Três Poderes, 1000

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 46466/2015

A Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Itapetininga, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro desta Municipalidade, que o Valor Venal do Imóvel abaixo descrito, para o exercício de 2015 é de **8.341,49 ( oito mil e trezentos e quarenta e um reais e quarenta e nove centavos )**

**Imóvel:** 46100 **Inscrição Cadastral:** 06.23.048.0155.001

**Endereço:** RAPOSO TAVARES (81) SP/270, Nº **Complemento:** S/N

**Andar:** Apto :

**Bairro:** CHAPADA GRANDE **Quadra:** GL/D **Lote:**

**Proprietário:** POLLUS BRAS. DE PETROLEO LTDA

**Área do Terreno:** 3.625,00 M<sup>2</sup>

**Área Edificada:** 0,00 M<sup>2</sup>

Itapetininga, sexta-feira, 6 de novembro de 2015 às 14:57

A autenticidade desta Certidão poderá ser verificada no site da Prefeitura, no endereço <http://itapetininga.portalweb.sistemas4r.com.br>

Número de Controle: FVYDBJUO46466/2015

Data do processamento: 06/11/2015 14:57:41

Imprimir

### 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 industrial

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, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, 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, com predominância de industrial e de comércio ou prestação de serviços populares, zona de avaliação "Industrial".

### 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:

Frente: 76,20 m;

Fundos: 36,80 m;

Lateral Esquerda: 82,70 m;

Lateral Direita: 65,30 m;

Área: 3.625,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga, matriculado sob nº 48.116.

#### 3.2.2 - 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:

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.

nto é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

nto é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

## FOTO 03



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

nto é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288880

## FOTO 04



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



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 05



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

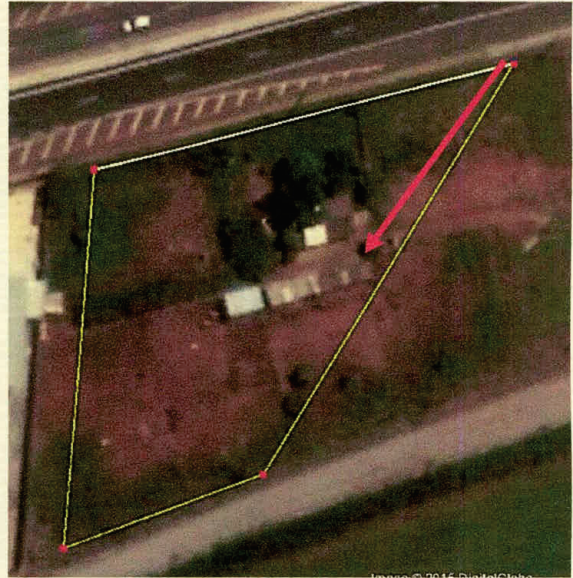


VISTA DA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL.

nto é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701289380



## FOTO 07



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



VISTA DA LATERAL ESQUERDA DO IMÓVEL.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 08



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



VISTA DO IMÓVEL.

Documento assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE227012883899. Documento assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE227012883899.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 09



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



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

816  
016  
Foto é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

## 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:

$$qmf = R\$ 307,48/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 307,48/m<sup>2</sup> (trezentos e sete reais e quarenta e oito centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2015  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rodovia Antonio Schincariol NÚMERO: km 147,5  
COMP.: BAIRRO: Chapada Grande CIDADE: ITAPETININGA - 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: 48.000,00 TESTADA - (ct) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 480,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em alicive acima de 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,72 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 DO IMÓVEL (RS): 9.600.000,00  
IMOBILIÁRIA: Proprietario  
CONTATO: Sr. Claudemir TELEFONE: (15)-997424887  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,39
TESTADA CT:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,18	
		VALOR UNITÁRIO: 180,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 281,76
		VARIAÇÃO: 1,5654
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0031

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2015  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rodovia Raposo Tavares NÚMERO: Km 160  
COMP.: BAIRRO: Chapada Grandeo CIDADE: ITAPETININGA - SP  
CEF: 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,07 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 DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00  
IMOBILIÁRIA: Corretor  
CONTATO: Sr. Guilherme TELEFONE: (15)-997282345  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: -0,07	VALOR UNITÁRIO: 270,00
TESTADA CF: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 252,34
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9346
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRÁFICA Ft: 0,00		

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 3

NÚMERO DA PESQUISA: ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2015  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rodovia Raposo Tavares NÚMERO: Km 360  
COMP.: BAIRRO: Chapada Grandeo CIDADE: ITAPETININGA - 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: 14.000,00 TESTADA - (ct) m 140,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,85 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 DO IMÓVEL (R\$): 4.200.000,00  
IMOBILIÁRIA: Corretor  
CONTATO: Sr. Guilherme TELEFONE: (15)-997282345  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,18
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 270,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 317,65
		VARIAÇÃO: 1,1765
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0007

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Flomena Vitoreli Teixeira		NÚMERO : s/nº	
COMP. : Ao lado do nº 141	BAIRRO : Chapada Grande	CIDADE : ITAPETININGA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	4.400,00	TESTADA - (cf) m	50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 88,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

### 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 DO IMÓVEL (R\$) : 1.540.000,00	
IMOBILIÁRIA : Prprietario		
CONTATO : Sr. Francisco		TELEFONE : (11)-996310326
OBSERVAÇÃO :		

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,02	VALOR UNITÁRIO : 315,00
TESTADA Ct :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 321,43
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0204
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2015  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rodovia Raposo Tavares NÚMERO: Km 158,8  
COMP.: BAIRRO: Chapada Grandeo CIDADE: ITAPETININGA - 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: 4.780,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 239,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular. ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,93 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 DO IMÓVEL (R\$): 1.800.000,00  
IMOBILIÁRIA: Proprietaria  
CONTATO: Sra. Tereza TELEFONE: (15)-33734028  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,08
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 338,91
		HOMOGENEIZAÇÃO: 364,42
		VARIAÇÃO: 1,0753
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0002

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Itapetininga - Rodovia Raposo Tavares (SP-270)

DATA: 26/11/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

#### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
-------	--------

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	76,20
<input 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	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA fator área	1,00	Terreno

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

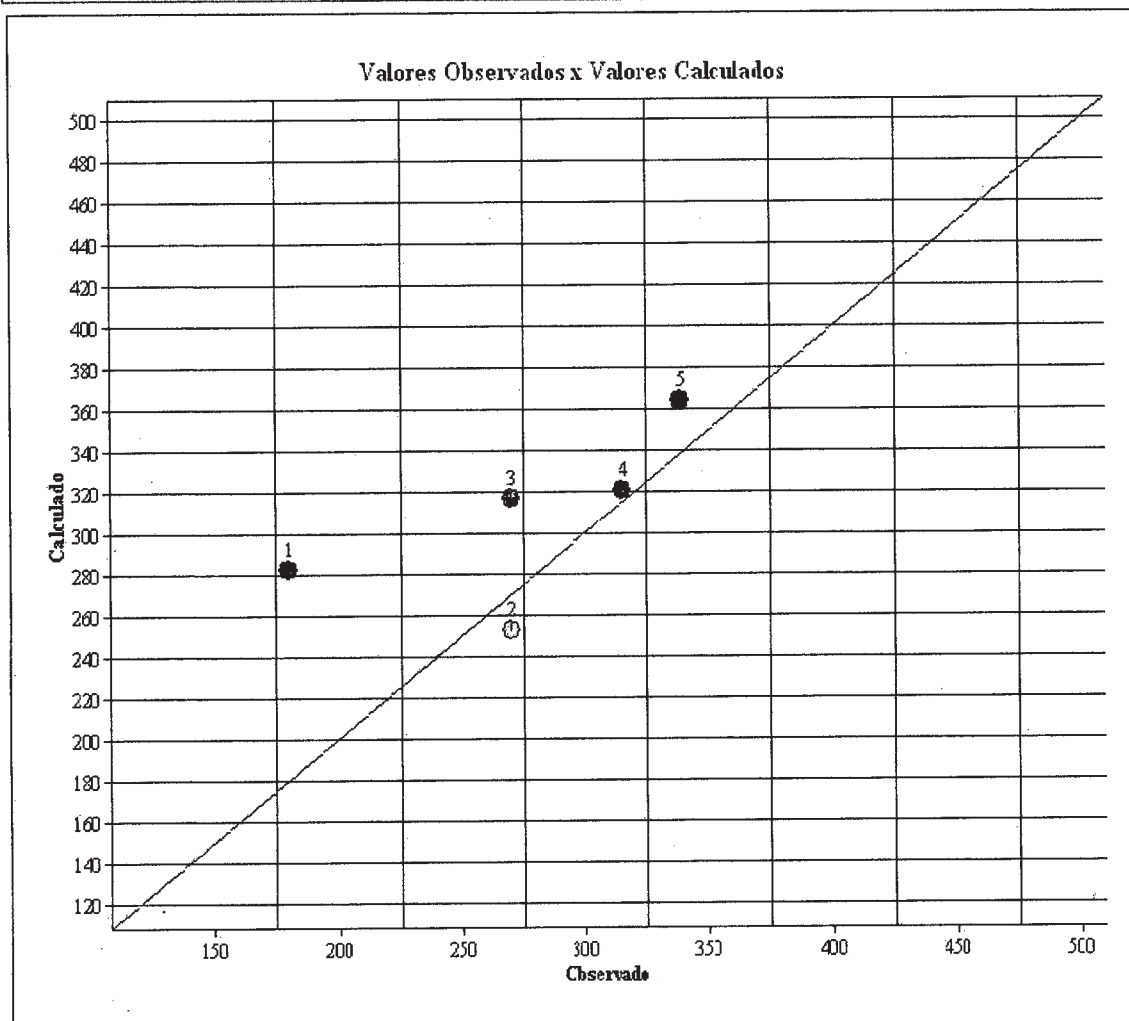
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rodovia Antonio Schincario, Km 147,5	180,00	281,76	1,5654	1,0031
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Raposo Tavares, Km 160	270,00	252,34	0,9346	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Raposo Tavares, Km 160	270,00	317,65	1,1765	1,0007
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Flomena Vitoria Teixeira, s/nº	315,00	321,43	1,0204	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rodovia Raposo Tavares, Km 158,8	338,91	364,42	1,0753	1,0002

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ADERÊNCIA

Rúm.	Observado	Calculado
1	180,00	281,76
2	270,00	252,34
3	270,00	317,65
4	315,00	321,43
5	338,91	364,42

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rodovia Raposo Tavares (SP-270) s/nº Km 157+500 Chapada Grande Data: 26/11/2015  
 Cliente: Eng. Walmir Modotti  
 Área m²: 3.625,00 Modalidade: Venda

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 274,78  
 Desvio Padrão: 60,74  
 - 30%: 192,35  
 + 30%: 357,22

Coefficiente de Variação: 22,1100

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 307,48  
 Desvio Padrão: 42,46  
 - 30%: 215,23  
 + 30%: 399,72

Coefficiente de Variação: 13,8100

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	TO
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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 307,48

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 278,37

INTERVALO MÁXIMO: 336,59

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 265,97

INTERVALO MÁXIMO: 348,99

## 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 = 3.625,00 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 307,48/m<sup>2</sup>;

Fp = 76,20 m;

Pe = 47,57 m;

Área de referência = 5.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 2.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 20.000,00 m<sup>2</sup>.

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:



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

fls. 447  
**32 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**IMÓVEL B:**

Rodovia Raposo Tavares (SP-270), nº Km. 157+500, Chapada Grande,  
Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.117, no Primeiro  
CRI de Itapetininga.

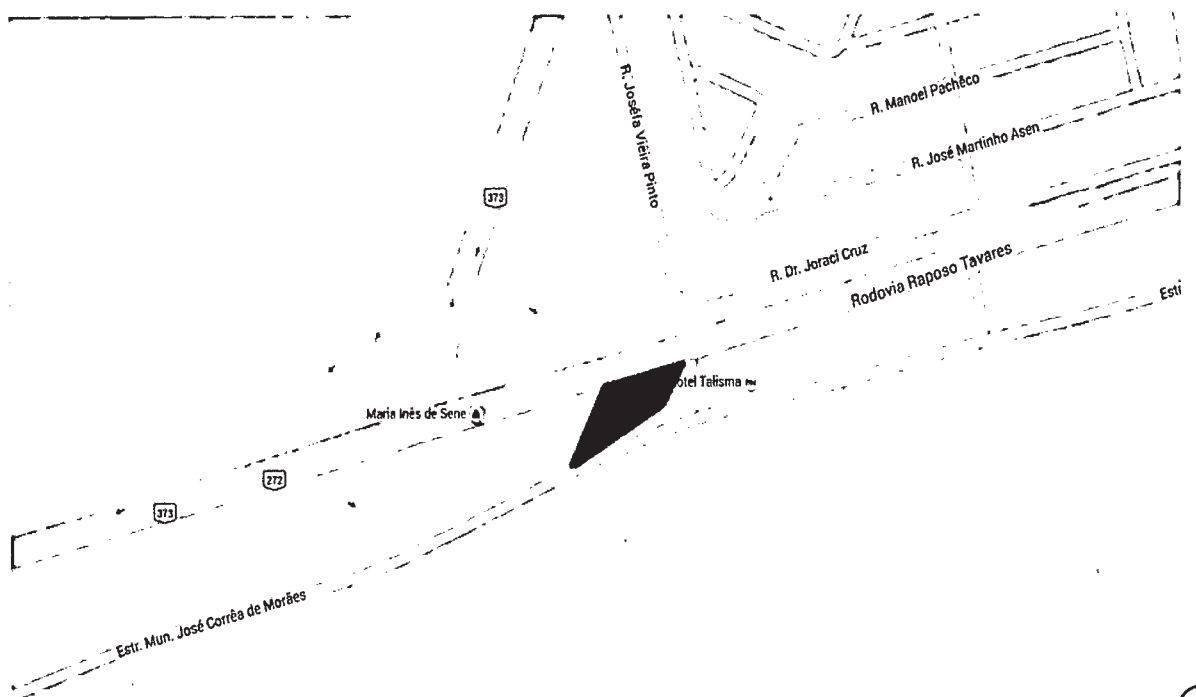
V - VISTORIA

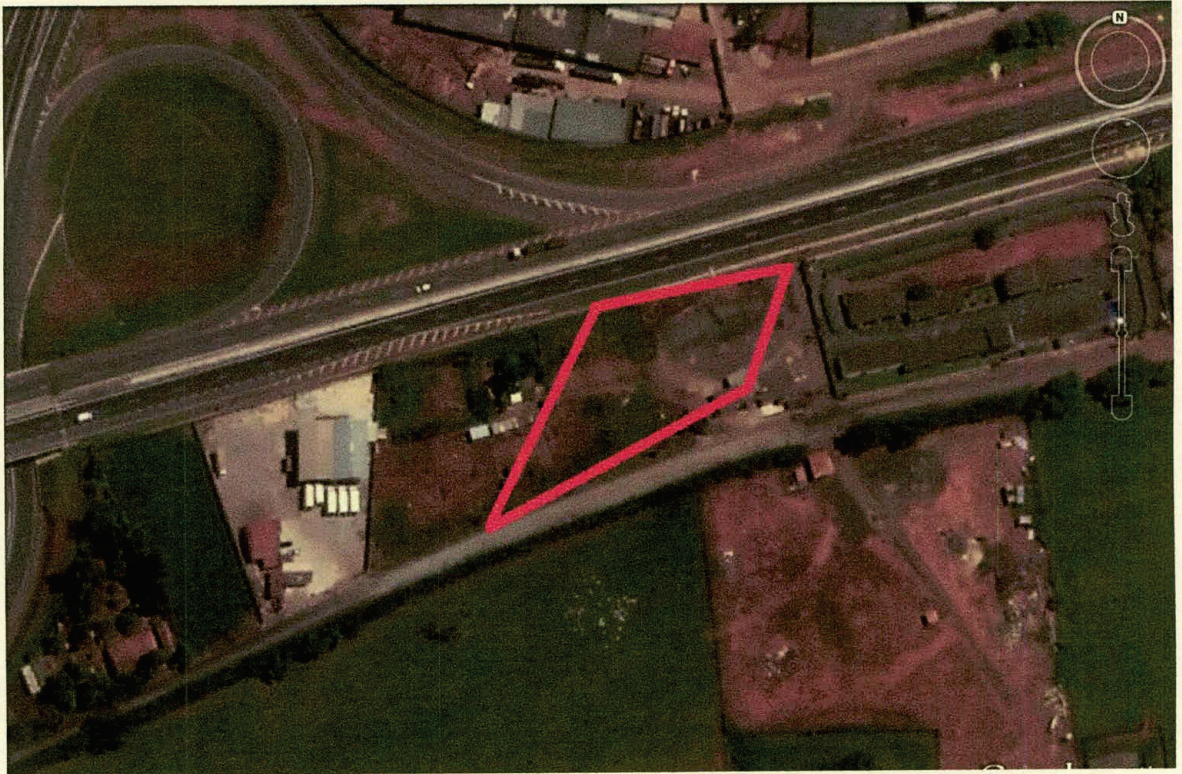
## 5.1 - LOCAL

### 5.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, no quarteirão completado pelas vias: Rua Professor Jorge Isaac, Estrada Municipal José Corrêa Moraes.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Itapetininga, 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 Itapetininga, o imóvel possui a seguinte situação:

**ZONA:** Zona Industrial

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 06.23.048.0222.001

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

06/11/2015

CertidaoValorVenalIPTU.html



### PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETININGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Praça do Três Poderes, 1000

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 46464/2015

A Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Itapetininga, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro desta Municipalidade, que o Valor Venal do Imóvel abaixo descrito, para o exercício de 2015 é de **12.851,64** ( doze mil e oitocentos e cinquenta e um reais e sessenta e quatro centavos )

**Imóvel:** 46101 **Inscrição Cadastral:** 06.23.048.0222.001

**Endereço:** RAPOSO TAVARES (81) SP/270, Nº **Complemento:** S/N

**Andar:** Apto :

**Bairro:** CHAPADA GRANDE **Quadra:** GL/E **Lote:**

**Proprietário:** POLLUS BRAS. PETROLEO LTDA

**Área do Terreno:** 5.585,00 M<sup>2</sup>

**Área Edificada:** 0,00 M<sup>2</sup>

Itapetininga, sexta-feira, 6 de novembro de 2015 às 14:53

A autenticidade desta Certidão poderá ser verificada no site da Prefeitura, no endereço <http://itapetininga.portalweb.sistemas4r.com.br>

Número de Controle: TUCTGWIG46464/2015

Data do processamento: 06/11/2015 14:52:57

Imprimir

to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701278380

## 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 industrial

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, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, 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, com predominância de industrial e de comércio ou prestação de serviços populares, zona de avaliação "Industrial".

### 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:

Frente: 67,00 m;

Fundos: 100,00 m;

Lateral Esquerda: 42,00 m;

Lateral Direita: 82,70 m;

Área: 5.585,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga, matriculado sob nº 48.117.

#### 5.2.2 - BENFEITORIAS

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

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.

## FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos <sup>fls.</sup> 456  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

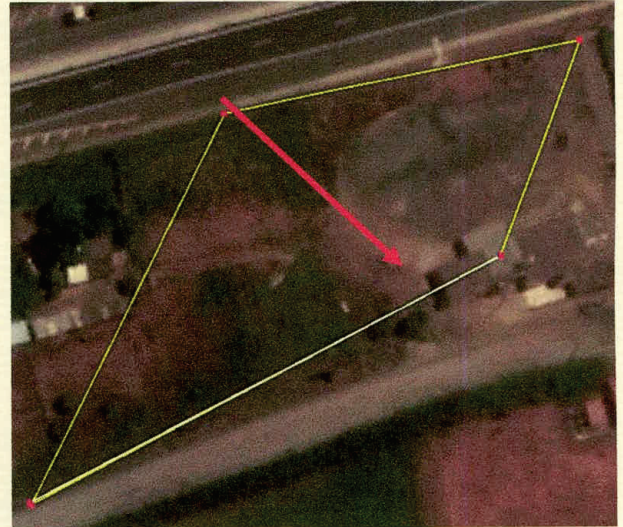
FOTO 03



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Este documento é uma cópia digitalmente assinada por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

## FOTO 04

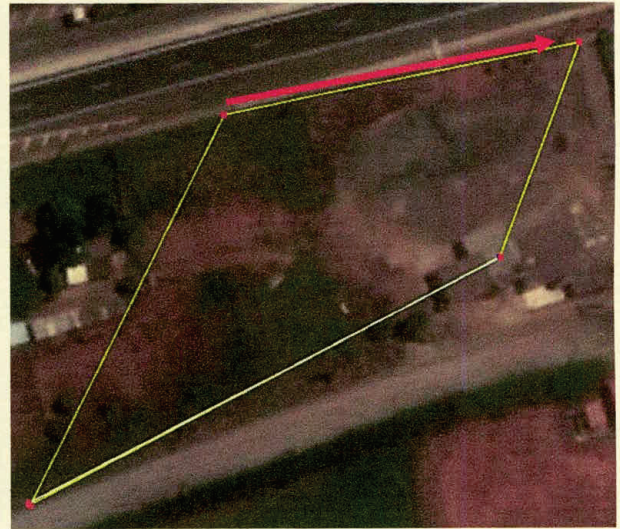


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## FOTO 05

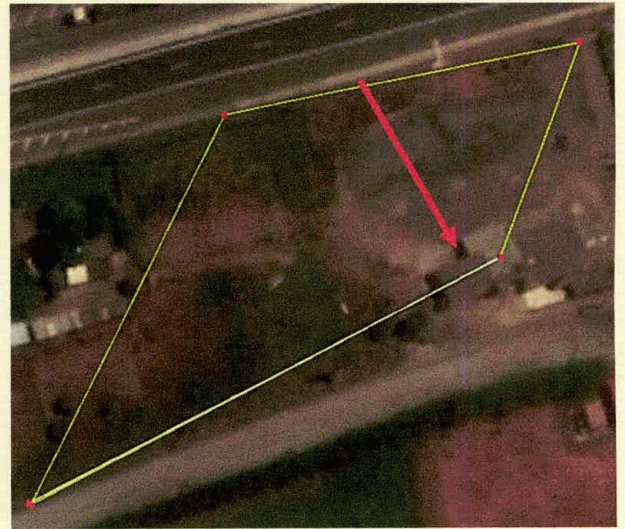


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO TERRENO.

## FOTO 06

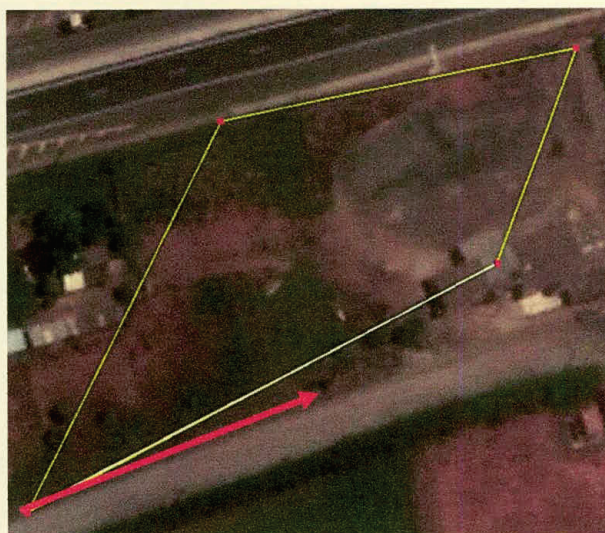


Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DAS CONSTRUÇÕES ERGUIDAS SOBRE O TERRENO.

## FOTO 07



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

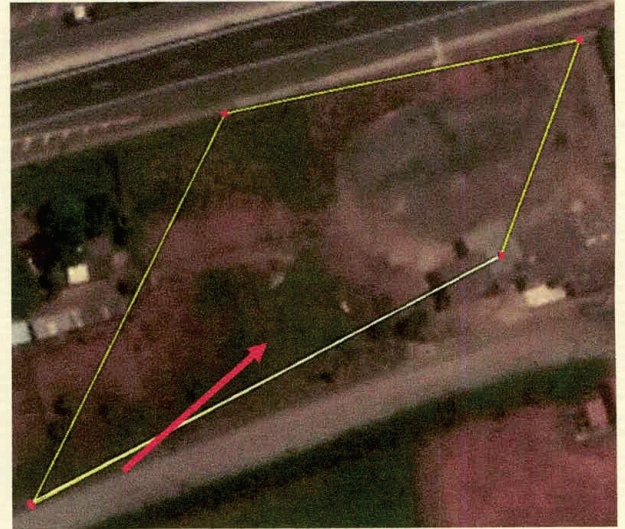


VISTA DA DEMARCAÇÃO DO IMÓVEL.

Documento assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 08



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



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

## 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:

$$qmf = R\$ 289,81/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 289,81/m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta e nove reais e oitenta e um centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA: ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2015  
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO: Rodovia Antonio Schincariol NÚMERO: km 147,5  
 COMP.: BAIRRO: Chapada Grande CIDADE: ITAPETININGA - 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: 48.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 480,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: em alicive acima de 20%  
 CONSISTÊNCIA: seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	0,76	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 DO IMÓVEL (R\$): 9.600.000,00  
 IMOBILIÁRIA: Proprietario  
 CONTATO: Sr. Claudemir TELEFONE: (15)-997424887  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,32
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,18	
		VALOR UNITÁRIO: 180,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 268,61
		VARIAÇÃO: 1,4923
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0027

15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701200380  
 Celio de Melo Almada Filho e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701200380

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodevia Raposo Tavares NÚMERO : Km 160  
COMP. : BAIRRO : Chapada Grandeo CIDADE : ITAPETININGA - 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,13 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 DO IMÓVEL (RS) : 600.000,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor  
CONTATO : Sr. Guilherme TELEFONE : (15)-997282345  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,12
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 270,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 238,94
		VARIAÇÃO : 0,8850
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9996

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

**DADOS DA FICHA** 3

NÚMERO DA PESQUISA: ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2015  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rodovia Raposo Tavares NÚMERO: Km 160  
COMP.: BAIRRO: Chapada Grande CIDADE: ITAPETININGA - 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: 14.000,00 TESTADA - (cf) m 140,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,89 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 DO IMÓVEL (R\$): 4.200.000,00  
IMOBILIÁRIA: Corretor  
CONTATO: Sr. Guilherme TELEFONE: (15)-997282345  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,12
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 270,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 303,37
		VARIAÇÃO: 1,1236
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1,0005

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Flomera Vitorê Teixeira NÚMERO : s/nº  
COMP.: Ao lado do nº 141 BAIRRO : Chapada Grande CIDADE : ITAPETININGA - 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: 4.400,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 88,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRÁFICA : 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 DO IMÓVEL (R\$) : 1.540.000,00  
IMOBILIÁRIA : Prprietario  
CONTATO : Sr. Francisco TELEFONE : (11)-996310326  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,03	VALOR UNITÁRIO : 315,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 305,83
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9709
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRÁFICA Ff : 0,00		

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2015  
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rodovia Raposo Tavares NÚMERO: Km 158,8  
COMP.: BAIRRO: Chapada Grandeo CIDADE: ITAPETININGA - 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: 4.780,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 239,00  
ACESSIBILIDADE: Dízeta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,02 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 DO IMÓVEL (RS): 1.800.000,00  
IMOBILIÁRIA: Proprietaria  
CONTATO: Sra. Tereza TELEFONE: (15)-33734028  
OBSERVAÇÃO:

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,02
TESTADA Cf:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 338,91
		HOMOGENEIZAÇÃO: 332,27
		VARIAÇÃO: 0,9804
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9999

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Itapetininga - Rodovia Raposo Tavares (SP-270)

DATA: 26/11/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

#### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

#### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	67,00
<input 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"/> <b>ÁREA</b> fator área	1,00	Terreno

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

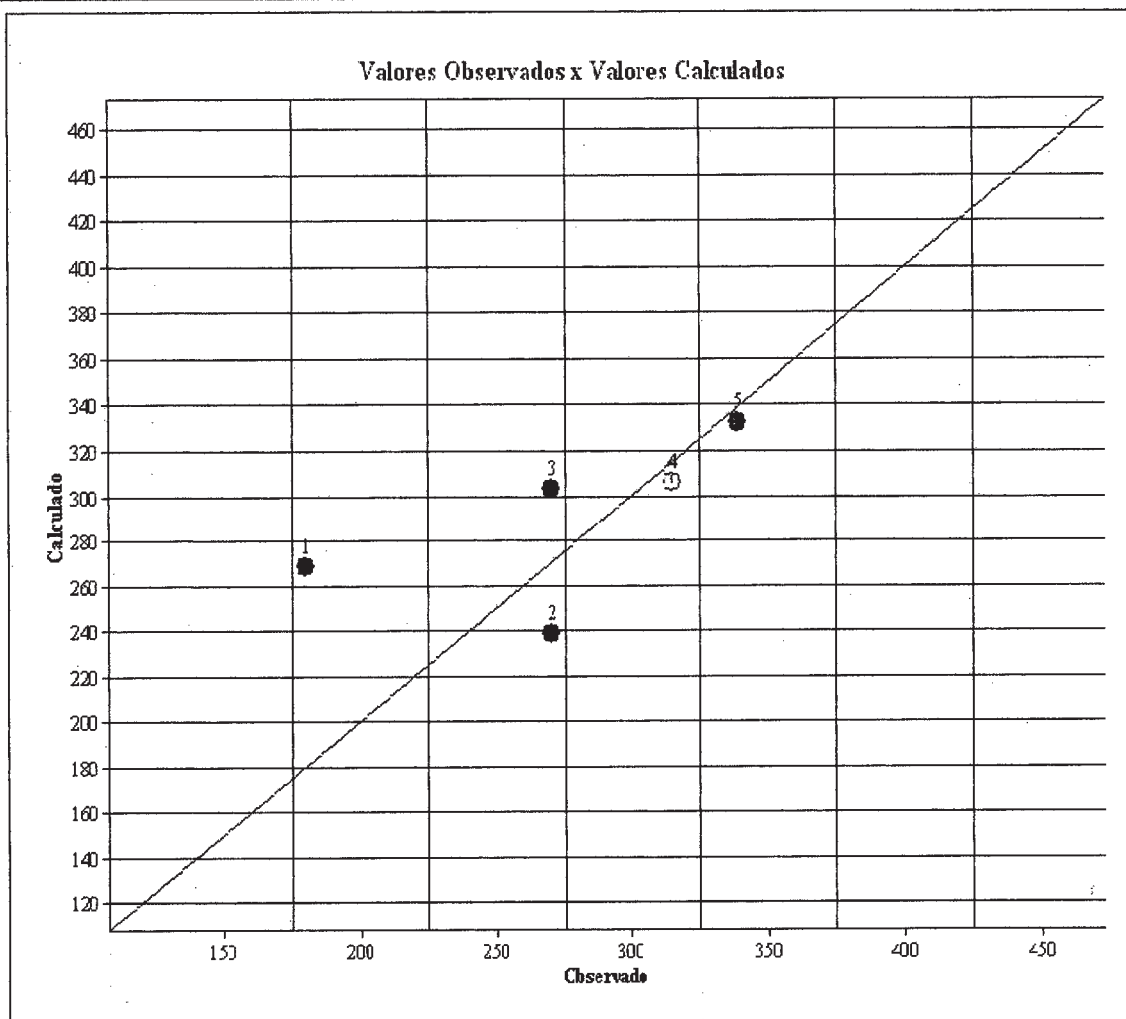
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rodovia Antonio Schincario, Km 147,5	180,00	268,61	1,4923	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Raposo Tavares, Km 160	270,00	238,94	0,8850	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Raposo Tavares, Km 160	270,00	303,37	1,1236	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Filomena Vitorês Teixeira, s/nº	315,00	305,83	0,9709	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rodovia Raposo Tavares, Km 158,8	338,91	332,27	0,9804	0,9999

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	180,00	268,61
2	270,00	238,94
3	270,00	303,37
4	315,00	305,83
5	338,91	332,27

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rodovia Raposo Tavares (SP-270) s/nº Km 157+500 Chapada Grande Data: 26/11/2015  
 Cliente: Eng. Walmir Modotti  
 Área m²: 5.585,00 Modalidade: Venda

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 274,78  
 Desvio Padrão: 60,74  
 - 30%: 192,35  
 + 30%: 357,22

Coefficiente de Variação: 22,1100

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 289,81  
 Desvio Padrão: 36,30  
 - 30%: 202,87  
 + 30%: 376,76

Coefficiente de Variação: 12,5300

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
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 todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,20 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *2 <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 289,81  
 TESTADA: 0,0000  
 FRENTE MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 264,92  
 INTERVALO MÁXIMO: 314,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 248,30  
 INTERVALO MÁXIMO: 331,32

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

### 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;

At = 5.585,00 m<sup>2</sup>;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 289,81/m<sup>2</sup>;

Fp = 67,00 m;

Pe = 83,36 m;

Área de referência = 5.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 2.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 20.000,00 m<sup>2</sup>.

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:

o é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

32 anos  
Desde 1983

fls. 7472

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

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

$$VT = R\$ 289,81 / m^2 \times 5.585,00 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 1.618.588,85$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VT = R\$ 1.619.000,00}$$

(Hum milhão, seiscentos e dezenove mil reais)

7472  
68880  
o é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE2270128880

# Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

fls. 473  
**32 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

## IMÓVEL C:

Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº, Taboãozinho, Itapetininga,  
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 52.816, no Primeiro CRI de  
Itapetininga.

### VII - VISTORIA

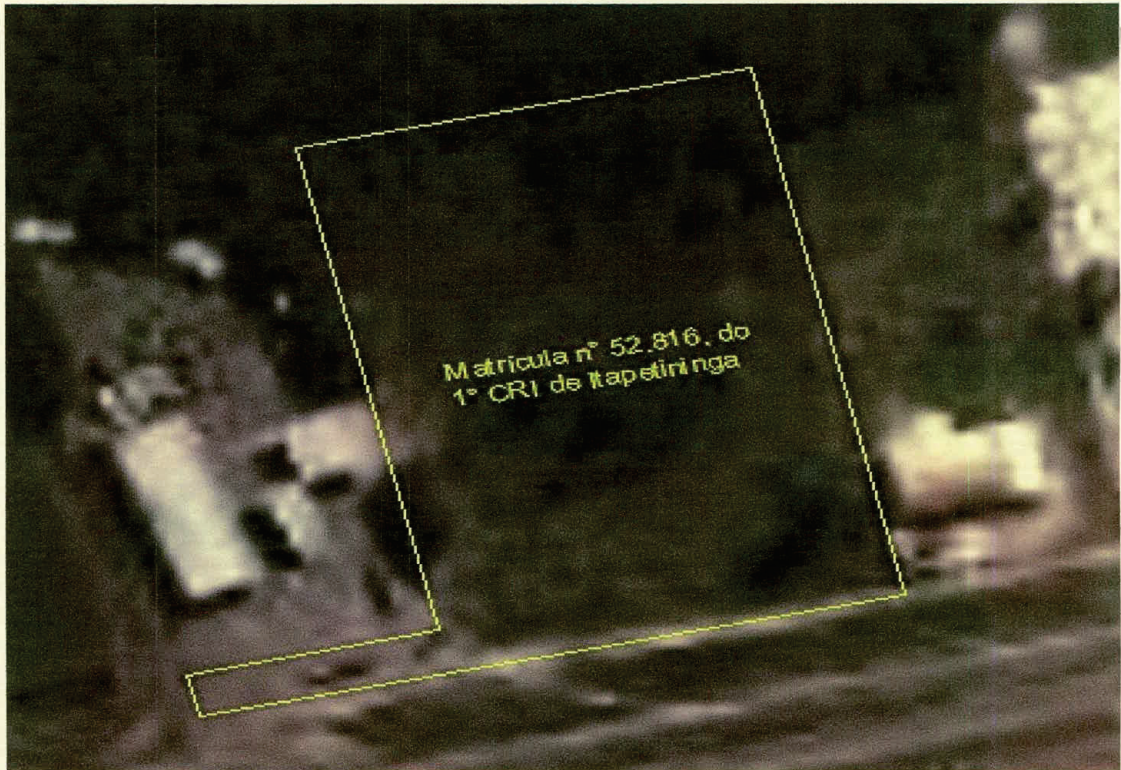
#### 7.1 - LOCAL

##### 7.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº**.

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





## 7.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

**ZONA:** Zona Industrial

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** 06.23.045.1996.001

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

06/11/2015

CertidaoValorVenalIPTU (2).html



### PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETININGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Praça do Três Poderes, 1000

### CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 46473/2015

A Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Itapetininga, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei;

CERTIFICA, que consta nos assentamentos do Cadastro desta Municipalidade, que o Valor Venal do Imóvel abaixo descrito, para o exercício de 2015 é de **51.726,43 ( cinquenta e um mil e setecentos e vinte e seis reais e quarenta e três centavos )**

**Imóvel:** 46095 **Inscrição Cadastral:** 06.23.045.1996.001

**Endereço:** ANTONIO ROMANO SCHINCARIOL (23) (80) (81), Nº **Complemento:** S/N

**Andar:** Apto :

**Bairro:** TABOAOZINHO **Quadra:** **Lote:**

**Proprietário:** POLLUS BRASILEIRA PETROLEO LT.

**Área do Terreno:** 22.479,00 M<sup>2</sup>

**Área Edificada:** 0,00 M<sup>2</sup>

Itapetininga, sexta-feira, 6 de novembro de 2015 às 15:37

A autenticidade desta Certidão poderá ser verificada no site da Prefeitura, no endereço <http://itapetininga.portalweb.sistemas4r.com.br>.

Número de Controle: PLSOIVNJ46473/2015  
Data do processamento: 06/11/2015 15:37:07

Imprimir

to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

## 7.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

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

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### 7.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente industrial

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, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

### 7.1.5 - 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, com predominância de industrial e de comércio ou prestação de serviços populares, zona de avaliação "Industrial".

## 7.2 - DO IMÓVEL

### 7.2.1 - 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:

to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE2270128880

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL. Cartório de Registro de Imóveis de Itapetiningo - SP

Matrícula

52.016

Ficha

1

Em 22 de novembro de 1995

Imóvel: O terreno situado no Bairro Chapada Grande, neste município, na Rodovia Raposo Tavares, Km 150, com a área de vinte e dois mil quatrocentos e setenta e nove (22.479) metros quadrados e três (03) centímetros, ou 2,24 ha, dentro das seguintes divisas e confrontações: inicia-se este levantamento no ponto A, situado na confluência entre a Rodovia Raposo Tavares e a Estrada do servidão pública na altura do Km 150 da SP-270; segue por cercas em quinze (15) metros e AZ = 352º13'26", dividindo nossa extensão com a estrada de servidão pública; daí deflete à direita e segue em sessenta e seis (66) metros e cinquenta e oito (58) centímetros; daí deflete à esquerda e segue em cento e sessenta e cinco (165) metros; daí deflete à direita e segue em cento e vinte (120) metros; daí deflete à direita e segue em cento e oitenta (180) metros; até encontrar as cercas do DER., dividindo nossas quatro extensões com o remanescente dos vendedores; daí deflete à direita e segue por cerca, confrontando com a faixa da Rodovia Raposo Tavares em cento e oitenta e oito (188) metros e dez (10) centímetros em AZ = 262º 27'57", até encontrar o ponto A, início do levantamento. Proprietários: 1) GUINÁ CAMARCO GALLO, viúva, do lar, RG 10.786.146-SSP/SP e CPF 279.777.730/72; 2) CELIA MARGARIDA GALLO PEREIRA, do lar, RG 10.786.147-SSP/SP e seu marido ANTONIO ADALBERTO PEREIRA, aposentado, RG 4.695.605-SSP/SP, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, CPF 121.292.998-00; e 3) HARTO NICOLA CAMARCO GALLO, solteiro, maior, do comércio, RG 2.666.795-SSP/SP e CPF 674.630/538/51, todos brasileiros, residentes e domiciliados em São Paulo, na Rua Celso, 3.068, Título Registral: 3/52.560. Contribuinte: 06-23-045-1995-061. O Oficial, -

(CONTINUA NO VERSO)

fls. 480  
to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE2270128380

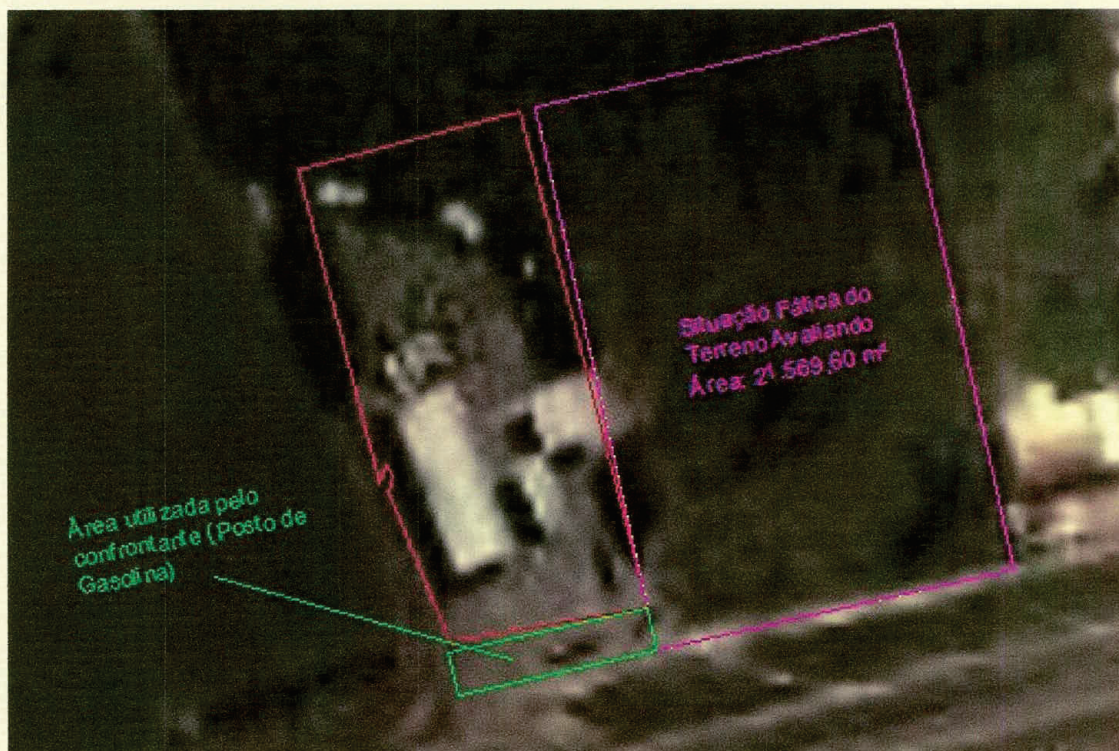
## Avaliações e Perícias de Engenharia

Matrícula 52.816	Ficha 1
<i>[Assinatura]</i> (TERCELO DE MELO ALMADA).	
<p>R. 1/52.816 - Em 22 de novembro de 1995 Por escritura de 20 de outubro de 1995, do 1º Tabelionato de Notas local, Livro 527, fls. 113, os proprietários vende- ram o imóvel pela quantia de R\$70.000,00 (setenta mil reais) a POLIUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA., com sede em Barueri- -sp, na Avenida Madeira, 222, CCC/ME 72.701.964/0001-73 e inscrição estadual 206.079.046.113, com seu contrato social legalmente registrado na JUCESP sob n. 35.211.732.671, em ses- são de 20 de julho de 1993 e posteriores alterações, sendo a última registrada na JUCESP sob n. 142.405/95-0, em ses- são de 31 de agosto de 1995, o non tomou da cláusula 1ª, e no ato representada pelos sócios Celso Lourenço dos Santos, RG 4.504.503-7-SSP/SP e CPF 445.667.000/20, residente e do- miciliado em Itapava, na Rua 7 de Setembro, 202, Jardim Fer- rari; e Joaquim do Santos Santos, RG 6.071.642-SSP/SP e CPF 130.441.990/53, residente e domiciliado em Itapava, na Rua Coronel Crescêncio, 404, Brasília, capital, empresários. Registrado por <i>[Assinatura]</i> (Celso de Moraes Alau- jo Pereira), escrevente autônomo.</p>	
<b>CERTIDÃO</b>	
Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução fiel e verdadeira do original, a qual se encontra arquivada nos autos do processo de nº 113/95, em conformidade com a Lei nº 6.015/73.	
Itapetininga, 15/07/2022	
<i>[Assinatura]</i>	
Tercelo de Mele Almada Celso de Mele Almada PRAZOS E AVANÇOS	

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de  
Registro de Imóveis de Itapetininga, matriculado sob nº 52.816.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Em diligência ao imóvel avaliando foi possível constatar que parte da matrícula de nº 48.116, está sendo utilizada pelo posto de gasolina, lindeiro ao imóvel avaliando, diminuindo assim a área total do imóvel, conforme demonstrado a seguir:



Por esta razão, para a presente avaliação será considerada a área fática de 21.569,60 m<sup>2</sup>, desconsiderando assim a área utilizada pelo Posto de Gasolina.

### 7.2.2 - BENFEITORIAS

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

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

fls. 483  
**32 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

**FOTO 02**



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

Avaliações e Perícias de Engenharia

## FOTO 03



VISTA DO ACESSO AO IMÓVEL.

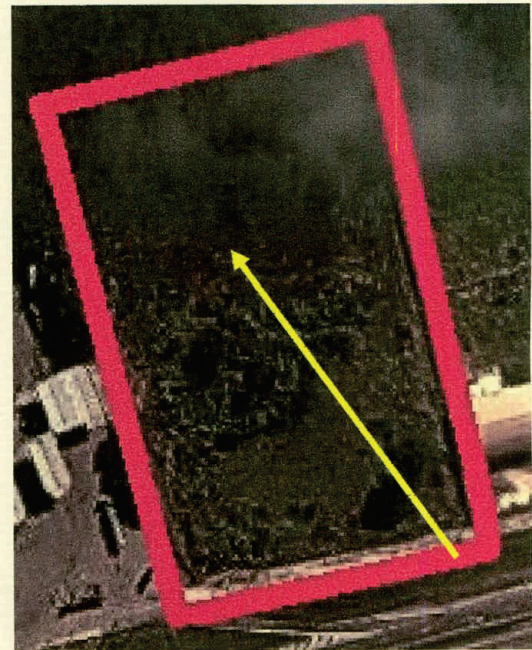
## FOTO 04



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 05



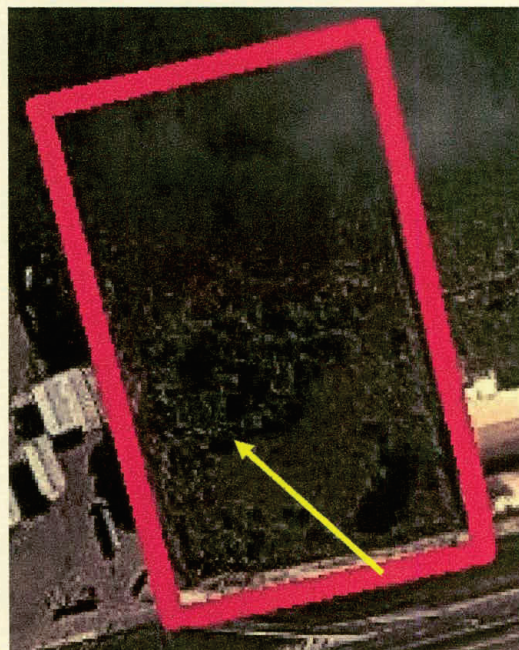
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO IMÓVEL.

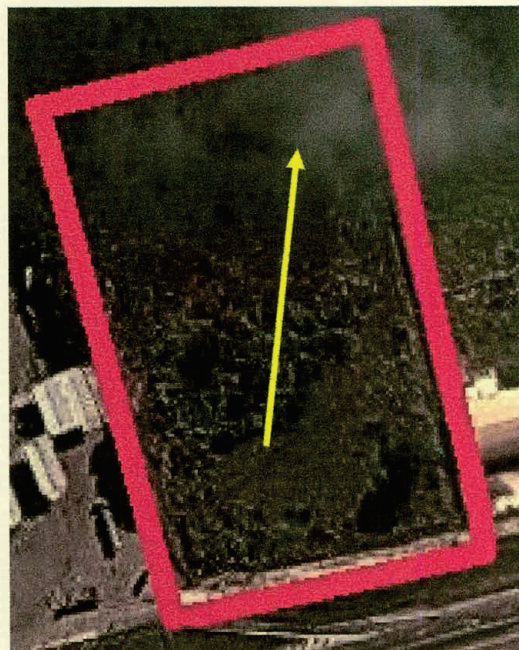
nto é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701283380

## FOTO 06



VISTA DO IMÓVEL.

## FOTO 07



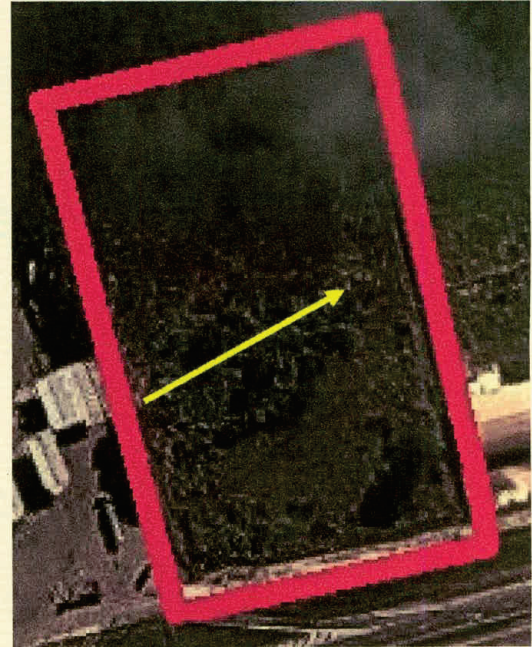
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### FOTO 08



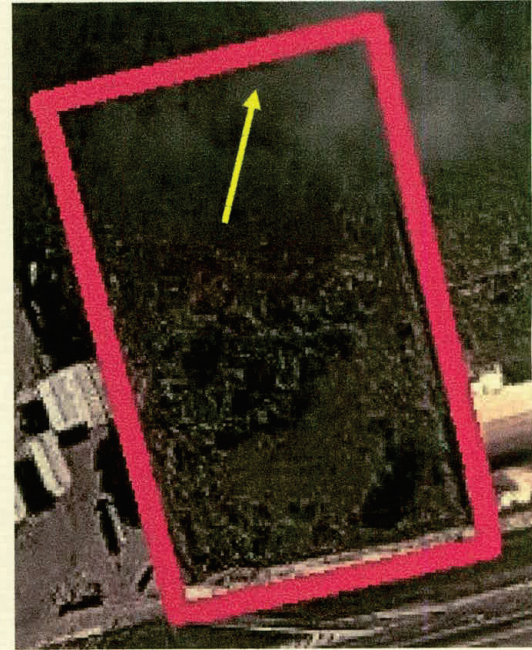
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA LATERAL DO TERRENO.

to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

## FOTO 09



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



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.

## VIII - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 8.1 - 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:

$$qmf = R\$ 215,01/m^2$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 215,01/m<sup>2</sup> (duzentos e quinze reais e um centavo), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Antonio Schincariol NÚMERO : km 147,5  
COMP. : BAIRRO : Chopada Grande CIDADE : ITAPETININGA - 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: 48.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 480,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: em alicive acima de 20%  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,91 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 DO IMÓVEL (R\$) : 9.600.000,00  
IMOBILIÁRIA : Proprietário  
CONTATO : Sr. Claudemir TELEFONE : (15)-997424887  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,10	VALOR UNITÁRIO : 180,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 229,57
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2754
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0015
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,18		

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavares NÚMERO : Km 160  
COMP. : BAIRRO : Chapada Grandeo CIDADE : ITAPETININGA - 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: 2.000,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,81 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 DO IMÓVEL (R\$) : 600.000,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor  
CONTATO : Sr. Guilherme TELEFONE : (15)-997282345  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,45	VALOR UNITÁRIO : 270,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 149,17
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5525
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9983
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,00		

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavares NÚMERO : Km 160  
COMP. : BAIRRO : Chapada Grande CIDADE : ITAPETININGA - 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: 14.000,00 TESTADA - (cf) m 140,00 PROF. EQUIV. (Pe): 100,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,06 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 DO IMÓVEL (R\$) : 4.200.000,00  
IMOBILIÁRIA : Corretor  
CONTATO : Sr. Guilherme TELEFONE : (15)-997282345  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -0,06	VALOR UNITÁRIO : 270,00
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 254,72
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9434
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 4			
NÚMERO DA PESQUISA: ITAPETININGA - SP - 2015		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/12/2015	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Flomena Vitorêi Teixeira		NÚMERO: s/nº	
COMP.: Ao lado do nº 141	BAIRRO: Chapada Grande	CIDADE: ITAPETININGA - SP	
CEP:	UF: SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	4.400,00	TESTADA - (ct) m	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	88,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Irregular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>SEM CONSTRUÇÃO</b>			

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,49	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 DO IMÓVEL (R\$):	1.540.000,00
IMOBILIÁRIA:	Prprietário		
CONTATO:	Sr. Francisco	TELEFONE:	(11)-996310326
OBSERVAÇÃO:			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Foc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -0,33
TESTADA Ct:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 315,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 211,41
		VARIAÇÃO: 0,6711
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 0,9990

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

#### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : ITAPETININGA - SP - 2015  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/12/2015  
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rodovia Raposo Tavares NÚMERO : Km 158,8  
COMP. : BAIRRO : Chapada Grandeo CIDADE : ITAPETININGA - 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: 4.780,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 239,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

#### SEM CONSTRUÇÃO

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,47 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 DO IMÓVEL (R\$) : 1.800.000,00  
IMOBILIÁRIA : Proprietaria  
CONTATO : Sra. Tereza TELEFONE : (15)-33734028  
OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Foc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	-0,32 VALOR UNITÁRIO :	338,91
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	230,55
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,6803
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9991
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

## Avaliações e Perícias de Engenharia

### MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Itapetininga - Rodovia Raposo Tavares (SP-270)

DATA: 26/11/2015

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

Sem Índice

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

### FATORES

FATOR ÍNDICE

<input type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	100,00
<input 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	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA fator área	1,00	Terreno

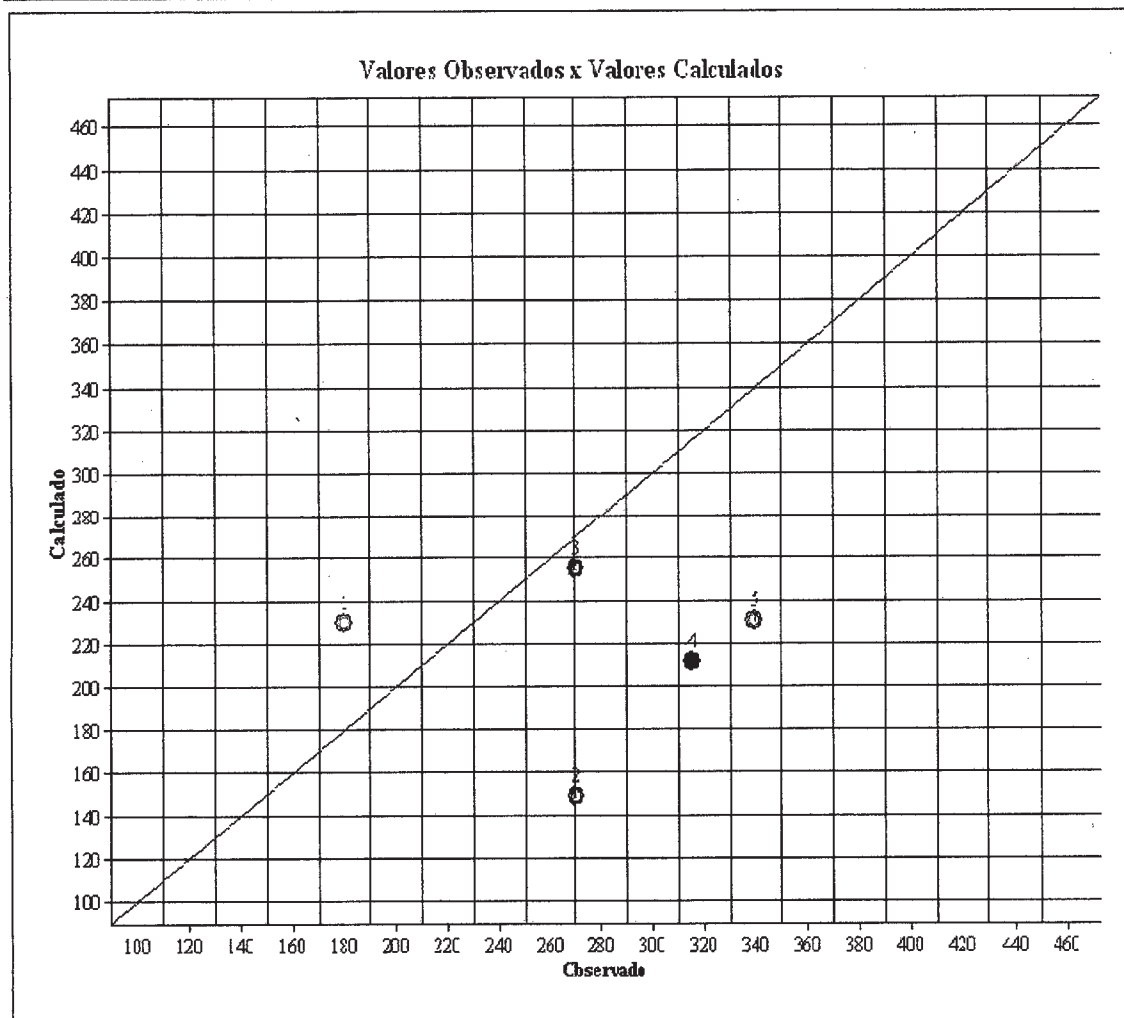
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rodovia Antonio Schincariol, km 147,5	180,00	229,57	1,2754	1,0015
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rodovia Raposo Tavares, Km 160	270,00	149,17	0,5525	0,9983
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rodovia Raposo Tavares, Km 160	270,00	254,72	0,9434	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Filomena Vitorini Teixeira, s/nº	315,00	211,41	0,6711	0,9990
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rodovia Raposo Tavares, Km 158,8	338,91	230,55	0,6803	0,9991

### ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	180,00	229,57
2	270,00	149,17
3	270,00	254,72
4	315,00	211,41
5	338,91	230,55

### GRÁFICO DE DISPERSÃO



... é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rodovia Antônio Ramano Schincariol s/n° Chapada Grande Data: 26/11/2015  
 Cliente: Eng. Walmir Modotti  
 Área m²: 21.569,60 Modalidade: Venda

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 274,78  
 Desvio Padrão: 60,74  
 - 30%: 192,35  
 + 30%: 357,22

Coefficiente de Variação: 22,1100

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 215,01  
 Desvio Padrão: 39,95  
 - 30%: 150,51  
 + 30%: 279,52

Coefficiente de Variação: 18,5800

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
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 todos 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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: ■

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 215,01  
 TESTADA: 0,0000  
 FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE: 0,0000  
 FATOR ÁREA: 0,0000

#### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 187,62  
 INTERVALO MÁXIMO: 242,40

#### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 173,53  
 INTERVALO MÁXIMO: 256,49

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: ■

### 8.2 - 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;

$A_t = 21.569,40 \text{ m}^2$ ;

Média Saneada obtida na pesquisa = R\$ 215,01/m<sup>2</sup>;

Fp = 15,00 m;

Pe = 1.498,60 m;

Área de referência = 5.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Mínima = 2.000,00 m<sup>2</sup>;

Área Máxima = 20.000,00 m<sup>2</sup>.

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:

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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:

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

$$VT = R\$ 215,01 / m^2 \times 21.569,40 m^2 / \{1 + [(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$

$$VT = R\$ 4.637.636,69$$

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 4.638.000,00$$

(Quatro milhões, seiscentos e trinta e oito mil reais)

**V - CONCLUSÃO**

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DA POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA.**, em curso na **4a. VARA CÍVEL - COMARCA DE BARUERI - SP, AUTOS N° 0003144-17.1996.8.26.0068**, são de:

**VALOR DO IMÓVEL A:**

Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob n° 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.

**R\$ 1.115.000,00**  
(Hum milhão, cento e quinze mil reais)

**Dezembro / 2.015**

## VALOR DO IMÓVEL B:

Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, Chapada Grande,  
Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro  
CRI de Itapetininga.

R\$ 1.619.000,00  
(Hum milhão, seiscentos e dezenove mil reais)

Dezembro / 2.015

## VALOR DO IMÓVEL C:

Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº, Taboãozinho, Itapetininga,  
Estado de São Paulo, matriculado sob nº 52.816, no Primeiro CRI de  
Itapetininga.

R\$ 4.638.000,00  
(Quatro milhões, seiscentos e trinta e oito mil reais)

Dezembro / 2.015

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

fls. 504  
**32 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

**VI - ENCERRAMENTO**

Consta o presente LAUDO de 99 (noventa e nove) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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.

Barueri, 07 de Dezembro de 2.015.

  
WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

fls. 505  
**32 anos**  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis  
Patologias Construtivas  
Possessórias

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

J  
18/12

1906/98

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

AUTOS Nº 0003144-17.1996.8.26.0068

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA FALÊNCIA DA POLLUS BRASILEIRA DE PETRÓLEO LTDA., tendo entregado seu LAUDO em Cartório vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para, com a devida vênia, estimar seus honorários periciais em R\$ 12.300,00 (doze mil e trezentos reais), conforme tabela de Regulamento de Honorários do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ora em anexo.

Outrossim, após arbitramento de referidos honorários, desde já requer o levantamento do numerário, tendo em vista tratar-se de verba alimentar.

Termos em que,

P. Deferimento.

Barueri, 07 de Dezembro de 2.015.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

NO PRE. 15.00165223-0 17/25 1258 30

o é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380

Avaliações e Perícias de Engenharia

## DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS

**IMÓVEL A:** Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.

**IMÓVEL B:** Rodovia Raposo Tavares (SP-270), Km. 157+500, Chapada Grande, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 48.116, no Primeiro CRI de Itapetininga.

**IMÓVEL C:** Rodovia Antonio Romano Schincariol, s/nº, Taboãozinho, Itapetininga, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 52.816, no Primeiro CRI de Itapetininga.

Segundo o Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, em anexo, a remuneração por hora de trabalho é de R\$ 320,00 (trezentos e vinte reais) que somado as despesas, para realização da avaliação do imóvel acima descrito resulta em:

to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701248380

## Avaliações e Perícias de Engenharia

Atividades e Despesas	Horas	Valor
Leitura pormenorizada dos autos e identificação do(s) trabalho(s) demandado(s)	2	R\$ 640,00
Pesquisas e análises documentais e de legislações	5	R\$ 1.600,00
Determinação da(s) metodologia(s) e planejamento da(s) diligência(s)	6	R\$ 1.920,00
Vistoria do(s) imóvel(is) e da(s) região(ões)	6	R\$ 1.920,00
Pesquisa(s) de mercado (placas, internet, jornais, telefone, visitas a imobiliárias)	5	R\$ 1.600,00
Análise da(s) vistoria(s) e triagem dos elementos comparativos amostrais coletados	4	R\$ 1.280,00
Análises qualitativas e cálculos avaliatórios	4	R\$ 1.280,00
Elaboração de croqui(s) e registro(s) fotográfico(s)	2	R\$ 640,00
Confecção do Laudo	4	R\$ 1.280,00
Custos diretos da realização do(s) labore(s) (combustível, impressões, telecomunicações, materiais de escritório, etc)	---	R\$ 200,00
Custos adicionais (sem custos adicionais)	---	R\$ 0,00
<b>Total (horas técnicas mais despesas):</b>		<b>R\$ 12.360,00</b>

**R\$ 12.300,00**  
**(Doze mil e trezentos reais)**  
**Dezembro/2.015**

to é cópia do original, assinado digitalmente por CELIO DE MELO ALMADA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/07/2022 às 17:24, sob o número WBRE22701288380